

1ère Chambre

ARRÊT N°156/2023

N° RG 21/00464 - N° Portalis DBVL-V-B7F-RI5J

S.A.R.L. ARMOR EXPERTISE IMMOBILIÈRE

S.A. AXA FRANCE IARD

C/

Mme [N] [F] épouse [W]

M. [R] [W]

S.C.I. ELLY ROUX

Copie exécutoire délivrée

le :

à :

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE RENNES

ARRÊT DU 31 MAI 2023

COMPOSITION DE LA COUR LORS DU DÉLIBÉRÉ :

Président : Madame Aline DELIÈRE, Présidente de chambre,

Assesseur : Madame Véronique VEILLARD, Présidente de chambre,

Assesseur : Madame Caroline BRISSIAUD, Conseillère,

GREFFIER :

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

DÉBATS :

A l'audience publique du 20 mars 2023 devant Madame Véronique VEILLARD, magistrat rapporteur, tenant seul l'audience, sans opposition des représentants des parties et qui a rendu compte au délibéré collégial

ARRÊT :

Contradictoire, prononcé publiquement le 31 mai 2023 par mise à disposition au greffe comme indiqué à l'issue des débats

\*\*\*\*

APPELANTES :

La S.A.R.L. ARMOR EXPERTISES IMMOBILIÈRES, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de [Localité 6] sous le n°522.908.060, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité au siège

[Adresse 3]

[Localité 6]

Représentée par Me Marie VERRANDO de la SELARL LEXAVOUÉ RENNES ANGERS, Postulant, avocat au barreau de RENNES

Représentée par Me Laurent LUCAS de la SELARL AVOX, Plaidant, avocat au barreau de PARIS

La S.A. AXA FRANCE IARD, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le n°B722.057.460, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité au siège

[Adresse 5]

[Localité 7]

Représentée par Me Marie VERRANDO de la SELARL LEXAVOUÉ RENNES ANGERS, Postulant, avocat au barreau de RENNES

Représentée par Me Laurent LUCAS de la SELARL AVOX, Plaidant, avocat au barreau de PARIS

INTIMÉS :

Madame [N] [F] épouse [W]

née le [Date naissance 1] 1983 à [Localité 8] (21)

[Adresse 4]

[Localité 6]

Représentée par Me Barthélémy LE MARC'HADOUR de la SELARL JURISTES-OFFICE, avocat au barreau de LORIENT

Monsieur [R] [W]

né le [Date naissance 2] 1978 à [Localité 10] (74)

[Adresse 4]

[Localité 6]

Représenté par Me Barthélémy LE MARC'HADOUR de la SELARL JURISTES-OFFICE, avocat au barreau de LORIENT

La société ELLY ROUX, SCI immatriculée au registre du commerce et des sociétés de [Localité 6] sous le n°817.758.345, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité au siège

[Adresse 4]

[Localité 6]

Représentée par Me Barthélémy LE MARC'HADOUR de la SELARL JURISTES-OFFI CE, avocat au barreau de LORIENT

## FAITS ET PROCÉDURE

Par acte authentique du 18 mars 2016, la sci Elly Roux a acquis de M. [O] un bien immobilier situé [Adresse 4] à [Localité 6] pour un montant de 264.000 €.

L'acte de vente comportait en annexe le dossier de diagnostic technique (DDT) établi le 28 juillet 2015 par la sarl Armor Expertises Immobilières assurée auprès d'Axa France Iard ainsi qu'un état parasitaire.

Postérieurement à la vente, Mme [N] [F], gérante de la sci Elly Roux, et son époux M. [R] [W], ont pris possession de l'immeuble pour en faire leur maison d'habitation.

Constatant une dégradation des bois constituant le plancher et la charpente se manifestant par la chute d'importantes quantités de poussières de bois, M. et Mme [W] ont fait dresser un procès-verbal le 5 juillet 2017 par maître [H], huissier de justice à [Adresse 9].

Ils ont également fait intervenir M. [G], expert près la cour d'appel de Rennes, afin d'établir un diagnostic de la structure porteuse du plancher et de la charpente, lequel a établi un compte rendu de visite le 14 décembre 2017.

C'est dans ce contexte que la sci Elly Roux a fait assigner M. [O], la sarl Armor Expertises Immobilières et son assureur Axa France Iard devant le juge des référés du tribunal de grande instance de Lorient aux fins d'expertise judiciaire.

Par ordonnance en date du 20 mars 2018, il a été fait droit à leur demande et M. [Z] a été désigné en qualité d'expert.

L'expert a déposé son rapport le 23 janvier 2019.

Par actes séparés des 29 et 30 avril 2019, la sci Elly Roux et M. et Mme [W] ont poursuivi au fond contre la sarl Armor

Expertises Immobilières et son assureur.

Par jugement du 22 décembre 2020, le tribunal judiciaire de Lorient a :

- débouté la sarl Armor Expertises Immobilières et son assureur Axa France Iard de ses demandes,
- condamné in solidum la sarl Armor Expertises Immobilières et son assureur Axa France Iard à verser à la sci Elly Roux la somme de 81.768,01 € en réparation de son préjudice matériel,
- condamné in solidum la sarl Armor Expertises Immobilières et son assureur Axa France Iard à verser à M. et Mme [W] la somme de 13.200 € en réparation de leur préjudice de jouissance,
- dit que les sommes allouées tant à la sci Elly Roux qu'à M. et Mme [W] seront augmentées de l'intérêt au taux légal à compter de l'assignation,
- ordonné la capitalisation des intérêts,
- condamné in solidum la sarl Armor Expertises Immobilières et son assureur Axa France Iard à verser à la sci Elly Roux la somme de 5.000 € au titre des frais irrépétibles comprenant les frais du constat établi par maître [H], huissier de justice,
- condamné in solidum la sarl Armor Expertises Immobilières et son assureur Axa France Iard aux entiers dépens comprenant ceux de la procédure de référé et les frais et honoraires de l'expert judiciaire,
- dit qu'à défaut de règlement spontané des condamnations prononcées et qu'en cas d'exécution par voie extrajudiciaire, les sommes retenues par l'huissier instrumentaire en application de l'article 10 du décret du 8 mars 2001 portant modification du décret du 12 décembre 1996, seront supportées par la partie tenue aux dépens,
- dit que les dépens seront recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile,
- ordonné l'exécution provisoire.

Par déclaration au greffe en date du 21 janvier 2021, la sarl Armor Expertises Immobilières et la SA Axa France Iard ont interjeté appel du jugement en toutes ses dispositions.

#### PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

La sarl Armor Expertises Immobilières et la SA Axa France Iard exposent leurs demandes et moyens dans leurs dernières conclusions notifiées et remises au greffe le 6 septembre 2021 auxquelles il est renvoyé en application de l'article 455 alinéa 1 du code de procédure civile.

Elles demandent à la cour d'appel de :

- les recevoir en leur appel, les déclarer fondées en leurs demandes et y faisant droit,
- dire et juger la sci Elly Roux et M. et Mme [W] irrecevables et en toute hypothèse infondés en leur appel incident,
- infirmer le jugement en toutes ses dispositions,
- statuant à nouveau,
- à titre principal,
- juger que la sci Elly Roux et M. et Mme [W] ne démontrent pas la faute de la sarl Armor Expertises Immobilières,
- juger que la faute éventuelle de la sarl Armor Expertises Immobilières n'est pas en lien de causalité avec les préjudices allégués,
- en conséquence,
- déclarer la sci Elly Roux et M. et Mme [W] irrecevables et en tout cas non fondés en leurs demandes formées à leur encontre et les en débouter,
- condamner toutes parties succombantes in solidum à leur payer la somme de 5.000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens de première instance et d'appel avec distraction pour ceux le concernant au profit de l'avocat soussigné aux offres de droit,
- subsidiairement, si une faute devait être reprochée à la sarl Armor Expertises Immobilières,
- juger qu'elle ne peut donner lieu qu'à la réparation d'une perte de chance,
- fixer dans de plus juste proportions l'indemnisation due à M. et Mme [W],
- en tout état de cause,
- condamner toutes parties succombantes in solidum à leur payer la somme de 5.000 € au titre des frais irrépétibles et aux dépens de première instance et d'appel avec distraction pour ceux le concernant au profit de l'avocat soussigné aux offres de droit.

La sci Elly Roux et M. et Mme [W] exposent leurs demandes et moyens dans leurs dernières conclusions notifiées et remises au greffe le 4 mars 2022 auxquelles il est renvoyé en application de l'article 455 alinéa 1 du code de procédure civile.

Ils demandent à la cour d'appel de :

- à titre principal,
- confirmer le jugement en toutes ses dispositions sauf en ce qu'il a limité à 13.200 € le montant de leur indemnisation du préjudice de jouissance,
- dire que leur préjudice de jouissance doit être intégralement indemnisé,

- condamner in solidum la sarl Armor Expertises Immobilières et la société Axa France lard à leur verser la somme de 57.600 € en réparation de leur préjudice de trouble de jouissance,
- condamner in solidum la sarl Armor Expertises Immobilières et la société Axa France lard à leur verser la somme de 3.000 € au titre des frais irrépétibles engagés en appel,
- condamner in solidum la sarl Armor Expertises Immobilières et la société Axa France lard aux dépens incluant les frais de l'expertise judiciaire et les frais de constat d'huissier recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile,
- à titre subsidiaire,
- condamner in solidum la sarl Armor Expertises Immobilières et la société Axa France lard à la réparation du préjudice de perte de chance d'éviter les dommages matériels et le trouble de jouissance sus-évoqués, perte de chance qui sera évaluée à 99 % de la somme de 139.368,01 € correspondant à la chance escomptée,
- condamner in solidum la sarl Armor Expertises Immobilières et la société Axa France lard à verser à la sci Elly Roux la somme de 8.000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile,
- dire que les condamnations porteront intérêt au taux légal à compter de la date d'assignation avec capitalisation des intérêts en application de l'article 1343-2 du code civil,
- dire qu'à défaut de règlement spontané des condamnations prononcées et qu'en cas d'exécution par voie extrajudiciaire, les sommes retenues par l'huissier instrumentaire en application de l'article A.444-32 du code de commerce seront supportées par les parties tenues aux dépens,
- condamner in solidum la sarl Armor Expertises Immobilières et la société Axa France lard aux dépens incluant les frais de l'expertise judiciaire et les frais de constat d'huissier recouverts conformément à l'article 699 du code de procédure civile.

La demande de report de la clôture de la mise en état de l'affaire, présentée par M. et Mme [W] au motif de la réception la veille des conclusions n° 3 des appelantes, a été rejetée et la clôture a été prononcée le 21 février 2023.

Par avis du 23 février 2023, le conseiller de la mise en état a sollicité les observations des parties sur le caractère tardif des conclusions n° 3 de la sarl Armor Expertises Immobilières et de la SA Axe France lard notifiées et remises au greffe le lundi 20 février 2023 à 17 h 06 alors que la clôture de la mise en état était effectivement prévue, depuis le 24 octobre 2022, à la date du mardi 21 février 2023 à 9 h 00 et a été prononcée à cette date.

Par notes des 21 et 23 février 2023, M. et Mme [W] ont sollicité le rejet desdites conclusions pour cause de tardiveté.

MOTIFS DE L'ARRÊT



A titre liminaire, il convient de rappeler que l'office de la cour d'appel est de trancher le litige et non de donner suite à des demandes de 'constater', 'dire' ou 'dire et juger' qui ne constituent pas, hors les cas prévus par la loi, des prétentions au sens des articles 4, 5 et 954 du code de procédure civile mais la reprise des moyens censés les fonder.

#### 1) Sur la recevabilité des conclusions n° 3 des appelantes

Aux termes de l'article 15 du code de procédure civile, 'les parties doivent se faire connaître mutuellement en temps utile les moyens de fait sur lesquels elles fondent leurs prétentions, les éléments de preuve qu'elles produisent et les moyens de droit qu'elles invoquent, afin que chacune soit à même d'organiser sa défense'.

L'article 16 dudit code indique : 'Le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction. Il ne peut retenir, dans sa décision, les moyens, les explications et les documents invoqués ou produits par les parties que si celles-ci ont été à même d'en débattre contradictoirement'.

En l'espèce, l'avis de fixation a été émis le 24 octobre 2022 pour une clôture de l'instruction fixée au 21 février 2023 à 9 h 00. Les appelantes, la sarl Armor Expertises Immobilières et la SA Axa France lard, ont transmis leurs conclusions n° 3 par RPVA seulement le 20 février 2023 à 17h06, donc en fin d'après-midi et la veille de la date de la clôture, conclusions en réplique à des conclusions adverses notifiées le 4 mars 2022, soit près d'un an auparavant.

De plus, des ajouts apportés sur ces conclusions n° 3 n'ont pas été signalés en marge, contrairement aux exigences de l'article 954 al. 2 du code de procédure civile. Ces nouvelles conclusions auraient valablement pu appeler à une réplique de la part des défendeurs, laquelle s'est avérée matériellement impossible à élaborer en raison de l'absence de délai suffisant pour le faire entre le lundi soir 20 février 2023 à 17 h 06 et le mardi matin suivant 21 février 2023 à 9 h 00, date et heure de la clôture de la mise en état.

Faute d'avoir respecté le principe du contradictoire pour avoir été transmises dans un délai rendant impossible la réplique, les conclusions n° 3 de la sarl Armor Expertises Immobilières et de la SA Axa France lard, appelantes, seront déclarées irrecevables.

Il ne sera tenu compte que de leurs conclusions précédentes n° 2 en date du 6 septembre 2021, dont la teneur du dispositif est ci-dessus rappelé.

#### 2) Sur la responsabilité de la sarl Armor Expertises Immobilières

L'article 1383 du code civil, renuméroté 1241 par l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, dispose que 'chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou par son imprudence'.

Le diagnostic, qu'il soit imposé ou non par la loi, doit permettre à l'acquéreur de prendre sa décision en connaissance de cause en ce qui concerne l'état du bien dont l'achat est envisagé. Si l'information est inexacte, le diagnostic est privé de tout intérêt. A ce titre, le diagnostiqueur est tenu de mentionner les constatations qu'il a pu effectuer mais aussi les conséquences qui doivent en être tirées.

Les premiers juges ont considéré que la sarl Armor Expertises Immobilières a commis une faute dans l'établissement du diagnostic réalisé le 28 juillet 2015 qui a causé un préjudice à la sci Elly Roux pour l'avoir privée d'une information essentielle et déterminante.

La sarl Armor Expertises Immobilières et la SA Axa France Iard font valoir qu'aucune faute n'a été commise dans l'établissement du diagnostic litigieux réalisé le 28 juillet 2015, celui-ci mentionnant la présence d'anciens trous de sortie de petites et grosses vrillettes dans l'ensemble du logement mais également la présence d'injecteurs de traitement contre les champignons. Elles ajoutent que le diagnostic parasitaire n'a pas pour objet de donner un avis sur la résistance mécanique des bois et que les acquéreurs avaient connaissance des désordres dont, par ailleurs, le diagnostiqueur n'est pas responsable.

La sci Elly Roux et M. et Mme [W] rétorquent que ce diagnostic n'a pas été établi conformément aux exigences formelles applicables et que ses indications sont erronées ou insuffisantes. Ils ajoutent qu'étant profanes, ils n'étaient pas en mesure d'identifier les désordres affectant les bois et que le diagnostic était de nature à les rassurer.

Au préalable, il sera relevé que le fait que le diagnostic ait été réalisé 8 mois avant la vente alors qu'en principe sa validité est de 6 mois n'a pas d'incidence en l'espèce dès lors que les désordres affectant les bois, du reste non contestés par les parties, sont anciens et ne sont pas apparus postérieurement à l'établissement du diagnostic.

En l'espèce, la sarl Armor Expertises Immobilières s'est limitée, dans son diagnostic, à un signalement général dans le chapitre 'constatations diverses' d'une 'hygrométrie supérieure à 100%', de la 'présence d'anciens trous de sortie de petite et grosse vrillette', de la 'présence d'un injecteur de traitement' et de la 'présence de renforcement du plancher en sous face', après avoir dressé, pour chacune des 45 zones analysées, la mention 'NÉANT' dans la case 'indices de traces'.

Elle a conclu : 'Il n'a pas été repéré d'indice de présence d'autres [en se référant aux termites] agents de dégradation biologique du bois', conclusion reprise en page de garde du diagnostic.

Le diagnostiqueur s'est contenté d'avertir, dans le paragraphe 'constatation diverses' et après avoir constaté une hygrométrie supérieure à 100%, que 'L'excès d'humidité d'un bâti étant un facteur important de développement de champignons pathogènes. Des mesures seront à prendre en compte afin de supprimer l'origine des excès d'humidité. Le développement d'une attaque fongique pouvant intervenir à partir d'un taux d'humidité de 20%'.

Il apparaît que ces constatations sont largement insuffisantes eu égard à la nature et à l'intensité des désordres affectant effectivement les bois de charpente et du plancher, tels que relevés par l'expert judiciaire dans son rapport d'expertise en date du 23 janvier 2019 :

- Dégradation et contamination des bois de charpente et du plancher constituant un risque structurel : dégradation significative des appuis de solives par des agents pathogènes du bois.

- Présence de vermoulures.

- Contamination très ancienne par de la grosse vrillette et par des champignons de pourritures'.

L'expert judiciaire souligne plusieurs manquements dans l'établissement du diagnostic litigieux. Il relève d'abord que le diagnostic est non conforme à la norme NF P03-200 en ce qu'il n'est pas indiqué pour chaque élément visité la présence de contamination et de dégradation. Comme le soutiennent les appelantes, cette norme Afnor n'a pas un caractère obligatoire. Le manquement à ses prescriptions n'est donc pas en tant que tel constitutif d'une faute.

Il n'en reste pas moins qu'il est indiqué en page de garde du diagnostic lui-même qu'il est établi conformément à cette norme, laissant accroire qu'il a été effectivement réalisé dans le respect des exigences de la norme Afnor.

Du reste, le diagnostic serait privé de tout intérêt si l'on n'était pas en mesure, à sa lecture, d'identifier les zones infestées ou contaminées et, le cas échéant, de savoir dans quelle proportion elles le sont.

Le diagnostic figure un tableau répertoriant les 45 zones analysées mais la mention 'NÉANT' laisse à penser qu'aucune trace d'infestation ou de contamination n'a été relevée, ce qui est de nature à rassurer son destinataire.

Il est du reste contradictoire dans ses indications puisqu'il est conclu à 'l'absence d'indice de présence d'agents pathogènes du bois', avec une indication 'NÉANT' pour chaque pièce, alors qu'il est fait référence, au titre des constatations diverses, à la 'présence d'anciens trous de sortie et d'entrée de petite et de grosse vrillette'. L'expert judiciaire ajoute que 'le diagnostic parasitaire ne mentionne pas les traces de contaminations par des champignons de pourritures visibles par un spécialiste en pathologie du bois et affectant l'ensemble des encastrement des solives du plancher'.

Comme l'ont relevé les premiers juges, le diagnostiqueur a procédé par poinçonnage mais les investigations semblent

être restées très insuffisantes. Lors du premier accédit, l'expert judiciaire a lui-même procédé à un simple poinçonnage et a été en mesure de s'apercevoir d'une dégradation en profondeur des bois. Il n'était donc pas nécessaire de recourir à des sondages destructifs pour s'apercevoir de cette dégradation.

Dans son expertise non contradictoire réalisée le 14 décembre 2017, M. [G], expert près la cour d'appel de Rennes, relevait déjà : 'Il est 'surprenant' que le technicien chargé du diagnostic n'ait fait aucun commentaire sur l'état de la charpente. Les galeries des parasites sont très visibles. Au pied de certaines poutres de la structure du 1er étage, la poussière dégagée par le travail des insectes est visible. Une pénétration sans effort avec poinçon est possible'.

Contrairement à ce qu'affirment les appelantes, s'il ne rentrait effectivement pas dans la mission du diagnostiqueur de procéder à l'examen de la résistance mécanique des bois, il lui appartenait bien, en revanche, d'avertir le vendeur et les acquéreurs sur les désordres affectant le bois, qui trouvent leur source dans une ancienne infestation par des insectes xylophages et dans la présence de champignons, et qui sont à l'origine des problèmes affectant la solidité de la structure, en les invitant à consulter, le cas échéant, un spécialiste.

La mention de la présence d'anciens trous de sortie de petites et de grosses vrillettes et d'un excès d'humidité au titre des 'constatations diverses' et l'invitation à prendre des mesures pour 'supprimer l'origine de l'excès d'humidité' ne rend pas compte de la réalité des désordres existants mais encore constitue une préconisation purement formelle dépourvue de toute portée pratique, qui plus est masquant l'ampleur des mesures pourtant indispensables à remédier aux désordres de nature structurelle.

Le diagnostic effectué par la sarl Armor Expertises Immobilières est donc très largement insuffisant au regard des constatations qui auraient dû être effectuées et est de plus contradictoire dans ses indications et partiellement erroné.

Par conséquent, si la sarl Armor Expertises Immobilières n'est pas responsable de la présence ancienne d'insectes xylophages dans les bois et des dégâts occasionnés par eux, il n'en demeure pas moins qu'elle a bien commis une faute quasi délictuelle en raison des manquements imputables à son diagnostic, causant un préjudice à la sci Elly Roux et à M. et Mme [W].

Le fait que M. [W] ait été plombier-chauffagiste, puis, près de deux ans après l'acquisition du bien immobilier, ait pu faire une formation et créer une entreprise dans le domaine de la construction bois, n'implique pas qu'il aurait dû avoir connaissance des désordres affectant le bien. La rédaction du diagnostic, qui, sur l'ensemble des pièces visitées, mentionne un état 'NÉANT' et conclut à 'l'absence d'indices d'infestation d'agent de dégradation biologique du bois' est de nature à rassurer vendeur et acquéreur. Les mentions 'présence d'anciens trous de sortie de petite et grosse vrillette', mais aussi 'présence d'injecteur de traitement' et 'présence de renforcement du plancher en sous face' ne peuvent que conforter l'idée qu'il a été remédié aux dégâts causés par la présence des insectes xylophages. De surcroît, les activités professionnelles successivement exercées par M. [W] n'impliquent pas d'être formé en pathologie des bois contrairement à un diagnostiqueur missionné à cet effet.

Du reste, si, comme le prétendent finalement les appelantes, 'les désordres sont si importants que le mauvais état des linteaux était visible du vendeur, des acquéreurs et du diagnostiqueur', il est d'autant plus étonnant que ce mauvais état, qui trouve sa source dans l'infestation par des insectes xylophages et la contamination par des champignons, n'ait pas été mentionné dans le diagnostic.

Par conséquent, les appelantes seront condamnées in solidum à réparer les préjudices subis.

Le jugement, qui a retenu la faute de la sarl Armor Expertises Immobilières et son assureur Axa France IARD, sera confirmé sur ce point.

### 3) Sur l'indemnisation des préjudices

#### 3.1) S'agissant de la sci Elly Roux

L'expert a, selon devis produit au cours de ses opérations, évalué le coût des travaux à :

- 76.700 € pour la réfection du plancher bois et des linteaux de menuiseries,
- 2.668,01 € pour le traitement préventif des bois de la charpente,
- 2.400 € pour le relogement de M. et Mme [W] à raison de 800 € par mois pour une durée de trois mois.

Les premiers juges ont condamné in solidum la sarl Armor Expertises Immobilières et son assureur Axa France IARD à verser l'intégralité de ces sommes à la sci Elly Roux au titre de son préjudice matériel.

La sarl Armor Expertises Immobilières et la SA Axa France IARD indiquent que le préjudice indemnisable ne peut correspondre qu'à une perte de chance et que la jurisprudence de la Cour de cassation imposant la réparation intégrale n'est pas susceptible de s'appliquer en l'espèce, celle-ci reposant sur l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation, inapplicable en l'espèce. Elles ajoutent que le préjudice tiré du coût du relogement de M. et Mme [W] pour la durée des travaux a été indemnisé deux fois par les premiers juges, une fois au titre du préjudice matériel de la sci Elly Roux et une autre au titre du préjudice de jouissance de M. et Mme [W].

Les appelantes contestent par ailleurs l'évaluation du préjudice, estimant que le coût du traitement préventif des bois de la charpente n'a pas à être indemnisé car il s'agirait d'un préjudice futur et incertain et qu'il n'est pas démontré la nécessité de procéder au remplacement des linteaux, ni l'existence d'un affaissement du plancher.

La sci Elly Roux et M. et Mme [W] répliquent, s'agissant du coût du traitement préventif, qu'il n'est pas établi avec certitude que la contamination est aujourd'hui inactive et que dans tous les cas la non-conformité du traitement préventif anciennement réalisé aurait dû être signalée par le diagnostiqueur. S'agissant des travaux de réfection du plancher et des linteaux, ils indiquent qu'ils sont nécessaires.

S'agissant du préjudice indemnisable du fait d'un état parasitaire erroné, la Cour de cassation considère que les préjudices matériels et de jouissance subis par les acquéreurs constituent des préjudices certains qui doivent faire l'objet d'une réparation intégrale (Cass. ch. mixte, 8 juill. 2015, n° 13-26686), et ce indépendamment du caractère obligatoire ou non du diagnostic.

Les appelantes seront donc condamnées à indemniser intégralement le préjudice subi.

S'agissant du coût du relogement de M. et Mme [W], les travaux étant nécessaires comme il sera démontré ci-après, il s'agit bien d'un préjudice indemnisable. Cependant, ce préjudice a été indemnisé doublement par les premiers juges : une première fois au titre du préjudice matériel de la sci Elly Roux et une seconde fois au titre du préjudice subi par M. et Mme [W].

Le jugement sera réformé sur ce point et ce préjudice sera indemnisé au titre du seul préjudice de jouissance de M. et Mme [W].

S'agissant du traitement préventif des bois et de la charpente, l'expert a expliqué dans son rapport que l'infestation semble inactive, mais que le traitement du bois précédemment réalisé n'a été que partiel et non-conforme, ce traitement devant intervenir pour éviter tout risque de réapparition des insectes xylophages.

Ce préjudice est donc bien certain, puisque ce traitement, même préventif, est nécessaire. Il ne se confond pas avec l'indemnisation des dommages provoqués par une infestation future qui serait quant à elle effectivement simplement éventuelle.

Le jugement sera confirmé sur ce point.

S'agissant de la réfection du plancher bois et des linteaux de menuiseries, l'expert note dans son rapport que 'le parquet étant directement fixé sur les solives, une dépose intégrale du plancher est justifiée'. M. [G], dans son rapport en date du 14 décembre 2017, alertait quant à lui sur un risque d'effondrement de certaines poutres de l'ossature. Les travaux sont donc justifiés dans leur intégralité, ce qui n'est pas sérieusement contesté.

Le jugement sera confirmé sur ce point.

En conséquence, le jugement entrepris sera confirmé en ce qu'il a condamné la sarl Armor Expertises Immobilières et la SA Axa France Iard in solidum à verser à la sci Elly Roux la somme de 76.700 € pour la réfection du plancher bois et des linteaux de menuiseries et la somme de 2.668,01 € pour le traitement préventif des bois de la charpente.

### 3.2) S'agissant de M. et Mme [W]

Les premiers juges ont condamné la sarl Armor Expertises Immobilières et la SA Axa France Iard in solidum à verser à M. et Mme [W] la somme de 13.200 € en réparation de leur préjudice de jouissance, à raison de 800 € par mois pour les 3 mois de travaux et de 300 € par mois durant 36 mois correspondant à un préjudice de jouissance partielle.

La sarl Armor Expertises Immobilières et la SA Axa France Iard contestent la réalité du préjudice de jouissance, affirmant que M. et Mme [W] ont occupé l'immeuble et que le rez-de-chaussée de celui-ci était déjà inhabitable au jour de la vente, les acquéreurs ayant prévu de réaliser des travaux de rénovation sur cette partie de l'immeuble.

La sci Elly Roux et M. et Mme [W] répliquent qu'ils ont d'abord cessé d'occuper certaines parties de l'immeuble et se sont interdit l'usage de tout élément représentant un poids trop important, avant de prendre la décision d'installer un mobil-home dans le jardin pour y vivre plus sainement et en sécurité. Ils ajoutent qu'ils n'ont pas pu effectuer les travaux d'aménagement de l'immeuble qu'ils avaient prévu au moment de l'acquisition.

S'agissant du préjudice tiré du coût du relogement pour la durée des travaux, comme indiqué ci-avant, ce préjudice est bien caractérisé et sera indemnisé au titre des préjudices concernant M. et Mme [W].

S'agissant du préjudice de jouissance, le constat d'huissier en date du 19 janvier 2022 produit par M. et Mme [W] atteste de ce que l'étage de l'immeuble, auparavant aménagé à usage d'habitation, a été entièrement décloisonné et que la famille [W] réside actuellement dans deux mobil-home posés sur le terrain avoisinant l'immeuble. L'huissier relève un affaiblissement généralisé du parquet, des poutres, des solives et de la charpente et indique : 'ce bâtiment se révèle, en l'état, manifestement insalubre. Une très vive réserve est émise concernant l'insécurité qui y règne'.

L'expert judiciaire, dans son rapport du 23 janvier 2019, a également relevé un risque structurel lié à la dégradation et à la contamination des bois de charpente et du plancher.

Ces réserves quant à la sécurité du bâtiment s'inscrivent dans le prolongement de ce qui avait déjà été analysé par M. [G]

dans son rapport d'expertise du 14 décembre 2017 à travers lequel il a multiplié les avertissements quant à la sécurité de l'ouvrage. Il indiquait alors : 'Avec le chargement actuel (disposition de quelques meubles, peu de charge, etc.) le plancher résiste. Par contre, l'application de charges supplémentaires ' prévues par la norme ' entraînera l'effondrement de certaines poutres de l'ossature. [']. Il semblerait que cette ossature de plancher et cette charpente soient en 'fin de vie'. M. [G] est allé jusqu'à mettre en garde contre l'usage de la baignoire située à l'étage, dont il déconseille le remplissage, au regard de l'affaiblissement d'une des poutres support proche de la baignoire.

Au regard de ces constatations, il est indéniable que l'état du bâtiment fait craindre un risque d'effondrement s'il venait à être utilisé normalement à usage d'habitation conformément à sa destination.

Il a par ailleurs été impossible pour M. et Mme [W] de mettre en 'uvre les travaux d'aménagement de la maison prévus à l'acquisition, étant rappelé que leur projet impliquait la location du rez-de-chaussée une fois rénové.

Dès lors, M. et Mme [W] ne sont pas en mesure d'occuper effectivement l'immeuble dans des conditions garantissant leur sécurité.

Ils subissent donc bien un trouble de jouissance total, et ce depuis le jour de l'acquisition en mars 2016, et non pas simplement partiel comme retenu par les premiers juges, lequel sera justement évalué à un montant de 600 € par mois correspondant au coût d'un relogement similaire sur [Adresse 9], calculé sur une durée de six ans conformément à la demande de M. et Mme [W], soit un total de  $12 \times 6 \times 600 \text{ €} = 43.200 \text{ €}$ .

Par conséquent, le jugement entrepris sera infirmé en ce qu'il a limité l'indemnisation de M. et Mme [W] au titre de leur préjudice de jouissance à hauteur de 10.800 €. Le montant de cette indemnisation sera fixé à 43.200 € auquel sera ajouté le montant de l'indemnisation du préjudice tiré du coût du relogement pour la durée des travaux nécessaires, soit 1.800 €, soit un montant total de 45.000 €.

Les sommes allouées tant à la sci Elly Roux qu'à M. et Mme [W] seront augmentées de l'intérêt au taux légal sur la somme de 110.568,01 € (montant réclamé à l'assignation) et sur le solde à compter du présent arrêt, la capitalisation des intérêts étant confirmée.

#### 4) Sur les dépens et les frais irrépétibles

Parties perdantes, la sarl Armor Expertises Immobilières et la SA Axa France Iard seront condamnées aux dépens d'appel.



Le jugement sera confirmé s'agissant des dépens de première instance.

Enfin, eu égard aux circonstances de l'affaire, il n'est pas inéquitable de condamner la sarl Armor Expertises Immobilières et la SA Axa France lard à payer à M. et Mme [W] la somme de 4.000 € au titre des frais irrépétibles exposés par eux en appel, incluant notamment les frais de constat d'huissier, et qui ne sont pas compris dans les dépens.

Le jugement sera confirmé s'agissant des frais irrépétibles de première instance tandis que les demandes de la sarl Armor Expertises Immobilières et de la SA Axa France lard de ce chef seront rejetées.

En tout dernier lieu, il n'y a pas lieu à faire droit à la demande de paiement du droit proportionnel dû à l'huissier de justice chargé de l'exécution de l'arrêt dans la mesure où aucune disposition ne permet de transférer cette charge au débiteur.

PAR CES MOTIFS

La cour,

Déclare irrecevables les conclusions n° 3 du 20 février 2023 de la sarl Armor Expertises Immobilières et de la SA Axa France lard,

Infirme le jugement du tribunal judiciaire de Lorient du 22 décembre 2020 en ce qu'il a :

- condamné in solidum la sarl Armor Expertises Immobilières et son assureur Axa France lard à verser à la sci Elly Roux la somme de 81.768,01 € en réparation de son préjudice matériel,
- condamné in solidum la sarl Armor Expertises Immobilières et son assureur Axa France lard à verser à M. et Mme [W] la somme de 13.200 € en réparation de leur préjudice de jouissance,
- dit que les sommes allouées tant à la sci Elly Roux qu'à M. et Mme [W] seront augmentées de l'intérêt au taux légal à compter de l'assignation,
- dit qu'à défaut de règlement spontané des condamnations prononcées et qu'en cas d'exécution par voie extrajudiciaire, les sommes retenues par l'huissier instrumentaire en application de l'article 10 du décret du 8 mars 2001 portant modification du décret du 12 décembre 1996, seront supportées par la partie tenue aux dépens,

Le confirme pour le surplus,

Statuant à nouveau,

Condamne in solidum la sarl Armor Expertises Immobilières et la SA Axa France Iard à verser à la sci Elly Roux les sommes de 76.700 € et de 2.668,01 € (soit 79.368,01 €) en réparation du préjudice matériel,

Condamne in solidum la sarl Armor Expertises Immobilières et la SA Axa France Iard à verser à M. et Mme [W] la somme de 45.000 € en réparation du préjudice de jouissance,

Dit que les sommes allouées tant à la sci Elly Roux qu'à M. et Mme [W] seront augmentées de l'intérêt au taux légal sur la somme de 110.568,01 € à compter de l'assignation et sur le solde à compter du présent arrêt,

Déboute la sarl Armor Expertises Immobilières et la SA Axa France Iard de leurs demandes,

Condamne in solidum la sarl Armor Expertises Immobilières et la SA Axa France Iard aux dépens d'appel, recouvrés en application de l'article 699 du code de procédure civile,

Condamne in solidum la sarl Armor Expertises Immobilières et la SA Axa France Iard à verser à la sci Elly Roux et à M. et Mme [W] la somme de 4.000 € au titre des frais irrépétibles d'appel,

Rejette le surplus des demandes.

LA GREFFIÈRE LA PRÉSIDENTE