COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE

Chambre 1-4

ARRÊT AU FOND

DU 6 JUILLET 2023

N° 2023/

Rôle N° RG 18/18331 - N° Portalis DBVB-V-B7C-BDLYR

[C] [A]

[R] [G]

[T] [G]

SA FILIA MAIF

C/

[I] [M]

[K] [W] épouse [M]

Copie exécutoire délivrée

le :

à :

Me Eric TARLET

Me Pierre-henry FOURNIER

Décision déférée à la Cour :

Jugement du Tribunal de Grande Instance de GRASSE en date du 25 Juin 2018 enregistré au répertoire général sous le n° 13/00415.

APPELANTS

Madame [R] [G]

Es qualité d'héritier de Madame [C] [A] épouse [G], décédée le 2/11/2021

Ayant la qualité d'intimé dans le dossier RG 18/19510, joint par décision du 10/09/2019, demeurant [Adresse 2] - [Localité 3] (Belgique)

représentée par Me Eric TARLET de la SCP LIZEE PETIT TARLET, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE

Monsieur [T] [G]

Es qualité d'héritier de Madame [C] [A] épouse [G], décédée le 2/11/2021

Ayant la qualité d'intimé dans le dossier RG 18/19510, joint par décision du 10/09/2019, demeurant [Adresse 4]

représenté par Me Eric TARLET de la SCP LIZEE PETIT TARLET, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE

La MAIF venant au droit de la Sa FILIA MAIF

Ayant la qualité d'intimé dans le dossier RG 18/19510, joint par décision du 10/09/2019, demeurant [Adresse 5]

représentée par Me Eric TARLET de la SCP LIZEE PETIT TARLET, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE

INTIMES

Monsieur [I] [M]

Ayant la qualité d'appelant dans le dossier RG 18/19510, joint par décision du 10/09/2019

né le 11 Octobre 1930 à [Localité 11], demeurant [Adresse 6]

représenté par Me Pierre-henry FOURNIER de la SCP FOURNIER & ASSOCIES, avocat au barreau de MARSEILLE

Madame [K] [W] épouse [M]

Ayant la qualité d'appelant dans le dossier RG 18/19510, joint par décision du 10/09/2019

née le 21 Avril 1936 à [Localité 9], demeurant [Adresse 6]

représentée par Me Pierre-henry FOURNIER de la SCP FOURNIER & ASSOCIES, avocat au barreau de MARSEILLE

--*-*-*

COMPOSITION DE LA COUR

L'affaire a été débattue le 01 Février 2023 en audience publique devant la cour composée de :

Madame Inès BONAFOS, Présidente

Mme Sophie LEYDIER, Conseillère

Madame Angélique NAKHLEH, Conseillère

qui en ont délibéré.

Greffier lors des débats : Monsieur Achille TAMPREAU.

Les parties ont été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 13 Avril 2023, puis avisées par message le 13 Avril 2023, que la décision était prorogée au 25 Mai 2023, puis avisées par message le 25 Mai 2023, que la décision était prorogée au 29 Juin 2023, puis avisées par message le 29 Juin 2023, que la décision était prorogée au 6 Juillet 2023.

ARRÊT

I. FAITS. PROCÉDURE.PRÉTENTIONS DES PARTIES.

Suivant acte authentique en date du 29 septembre 2011, Monsieur et Madame [M] ont vendu à Monsieur et Madame [G] une maison située à [Localité 8], édifiée par les vendeurs et achevée depuis moins de dix ans.

Se plaignant de divers désordres et de la carence des vendeurs, Monsieur et Madame [G] et la société FILIA MAIF, leur assureur, ont par acte en date du 17 janvier 2013, fait assigner Monsieur et Madame [M] devant le tribunal de grande instance de GRASSE afin de les voir condamner à les rembourser des travaux de reprise qu'ils ont financés, et ce, à titre principal sur le fondement de la garantie décennale (articles 1792 et suivants du Code civil), et subsidiairement sur le fondement de la garantie des vices cachés (article 1641 du Code civil) et de la responsabilité contractuelle (anciens articles 1134 et 1147 du Code civil).

Monsieur [H] [G] est décédé le 15 Septembre 2014. Madame [R] [G] et Monsieur [T] [G] sont intervenus à la procédure en qualité d'héritiers de Monsieur [H] [G].

Par jugement en date du 25 Juin 2018, le Tribunal de Grande instance de Grasse a:

- CONDAMNE Monsieur et Madame [M] à verser à Madame [A] veuve [G], Monsieur [T] [G] et Madame [R] [G] :

- la somme de 7.550,00 € au titre du remboursement des travaux de reprise du réseau d'évacuation des eaux usées,

- la somme de 14.596,36 € au titre des travaux de reprise des infiltrations au bas des murs,

- la somme de 3.000,00 € au titre du préjudice de jouissance,

- DEBOUTE Madame [A] veuve [G], Monsieur [T] [G] et Madame [R] [G] du surplus de leurs demandes,

- CONDAMNE Monsieur et Madame [M] à payer à la société FILIA MAIF la somme de 3.819,72 € versée au titre des travaux de reprise des embellissements suite aux infiltrations au bas des murs,

- DEBOUTE Monsieur et Madame [M] de leur demande de dommages et intérêts pour procédure abusive,

- CONDAMNE Monsieur et Madame [M] à payer à Madame [A] veuve [G], Monsieur [T] [G], Madame [R] [G], et la société FILIA MAIF, ensemble, la somme de 3.000,00 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,

- CONDAMNE Monsieur et Madame [M] aux dépens, distraits au profit du cabinet BIGAND CRUON, avocats, en application de l'article 699 du Code de procédure civile.

Le jugement avait constaté la réception tacite à la date d'achèvement des travaux soit en février 2003 et dit que le dysfonctionnement du réseau d'évacuation des eaux usées rendait l'ouvrage impropre à sa destination, s'agissant d'une maison d'habitation.

Ce désordre était apparu dans le délai de dix ans après la réception de l'ouvrage et Monsieur et Madame [M] ne produisaient aucun élément technique de nature à contredire les conclusions de l'expert amiable, et ne démontraient la réalité d'aucune cause étrangère. Ils étaient donc déclaré responsables de ces désordres sur le fondement de l'article 1792 du Code civil.

Le jugement adoptait le même raisonnement concernant les infiltrations touchant les murs périphériques de façades, estimant qu'ils étaient de nature décennale, et que les dispositions de l'article 1792 s'appliquaient quant à l'appréciation des responsabilités.

En revanche concernant les infiltrations en toiture, la responsabilité des époux [M] sur le fondement des articles 1792 était écartée notamment car l'expertise amiable produite n'était pas contradictoire et n'était étayée par aucun autre élément.

Par déclaration d'appel enregistrée au greffe le 21 Novembre 2018 (RG 18.18331), Madame [C] [A], Madame [R] [G], Monsieur [T] [G], ont interjeté appel de ce jugement en ce qu'il a :

- REJETÉ leurs demandes au titre de la perte de valeur de l'immeuble

- REJETÉ leurs demandes au titre du préjudice moral

- REJETÉ leurs demandes au titre des travaux de reprise des infiltrations

Par déclaration d'appel enregistrée au greffe le 11 Décembre 2018 (sous le RG 18.19510), Monsieur [I] [M] et Madame [K] [W] épouse [M] ont interjeté appel ce jugement en ce qu'il a :

- Déclaré recevable l'action de Madame [C] [A] Veuve [G], Monsieur [T] [G] et Madame [R] [G] et de la société FILIA MAIF

- Condamné Monsieur et Madame [M]-[W] à payer à Madame [C] [A] Veuve [G], Monsieur [T] [G] et Madame [R] [G]:

- la somme de 14.596,36 € au titre des travaux de reprise des infiltrations au bas des murs;

- la somme de 3.000 € au titre du préjudice de jouissance.

- Condamné Monsieur et Madame [M]-[W] à payer à la société FILIA MAIF la somme de 3.819,72 € versée au titre des travaux de reprise des embellissements suite aux infiltrations au bas des murs.

- Condamné Monsieur et Madame [M]-[W] :

- à payer à Madame [C] [A] Veuve [G], Monsieur [T] [G] et Madame [R] [G] et la société FILIA MAIF ensemble la somme de 3.000 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

- aux dépens distraits au profit du Cabinet BIGAND-CRUON, Avocat.

- Débouté Monsieur et Madame [M]-[W] :

- de leur demande de dommages et intérêts pour procédure abusive.

- de leur demande de condamnation de Madame [C] [A] Veuve [G], Monsieur [T] [G] et Madame [R] [G] et la société FILIA MAIF en application de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

- de leur demande de condamnation de Madame [C] [A] Veuve [G], Monsieur [T] [G] et Madame [R] [G] et la société FILIA MAIF aux dépens.

Par ordonnance du juge de la mise en état en date du 10 Septembre 2019, la jonction des deux procédures a été ordonnée sous le RG unique 18.18331.

Les parties ont exposé leur demande ainsi qu'il suit, étant rappelé qu'au visa de l'article 455 du code de procédure civile,

l'arrêt doit exposer succinctement les prétentions respectives des parties et leurs moyens :

Par conclusions postérieures à l'ordonnance de jonction, Monsieur [T] [G] et Madame [R] [G] en qualité d'héritiers de Madame [C] [A], et la MAIF venants aux droits de la SA FILIA MAIF , dans leurs conclusions n°5 déposées et signifiées par RPVA en date du 1er Mars 2022 demandent à la cour de :

- DIRE l'appel des concluants recevable et bien fondé

Vu l'intervention de la Compagnie MAIF au lieu & place de la Compagnie FILIA-MAIF, en application de la décision n° 2020-C-37 du 7 octobre 2020 de l'autorité de contrôle prudentiel et de résolution, laquelle a approuvé le transfert par voie de fusion-absorption du portefeuille de contrats, avec les droits et obligations qui s'y rattachent, de la société FILIA MAIF (SIREN: 341 672 681), dont le siège social est situé à [Localité 10], [Adresse 5], à la mutuelle assurance des instituteurs de France (SIREN: 775 709 702), dont le siège social est situé à la même adresse (décision publiée au Journal officiel en date du 31 décembre 2020)

Vu l'intervention de Monsieur [T] [G], et de Madame [R] [G], ès qualité d'héritiers de Madame [C] [A] épouse [G].

Vu les articles 1792 et suivants du Code civil,

Subsidiairement, vu les articles 1641, 1643 à 1645 anciens du Code civil,

Vu les articles 1134 et 1147 anciens du Code civil

- DIRE et JUGER que les désordres rendent l'ouvrage impropre à sa destination et sont donc de nature décennale.

- DIRE et JUGER que la responsabilité des époux [M] est engagée sur le fondement des articles 1792 et suivants du Code civil.

- DIRE et JUGER, à titre subsidiaire, que la responsabilité des époux [M] est engagée sur le fondement des articles 1134, 1147, 1641, 1643 à 1645 anciens du Code civil.

En toute hypothèse,

- CONFIRMER la condamnation des époux [M] à verser aux consorts [G] les sommes suivantes :

- 7.550 € au titre des travaux de reprise du réseau d'évacuation d'eaux usées ;

- 14.596,36 € au titre des travaux de reprise des infiltrations au bas des murs ;

- 3.000 € au titre du préjudice de jouissance ;

- CONDAMNER les époux [M] à verser aux consorts [G] les sommes suivantes :

- 8.700 € au titre de la reprise des désordres en toiture.

- 6.722,80 € au titre des travaux de reprise des peintures extérieures

- 345 700 €, ou subsidiairement, - 246 500 € au titre de la perte de valeur du bien. Subsidiairement, FAIRE droit à ces demandes sur le fondement de la perte de chance de vendre l'immeuble à un meilleur prix ;

- 10 000 € au titre du préjudice moral.

- DEBOUTER les époux [M] de l'intégralité de leurs demandes, fins et prétentions,

- CONDAMNER les époux [M] à verser à chacun des concluants la somme de 2.000 € en application de l'article 700 du Code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens distraits au profit de la SCP LIZEE PETIT TARLET pour ceux dont il a fait l'avance sans avoir reçu provision préalable.

A l'appui de leur appel, les consorts [G] font valoir qu'en leur qualité de vendeur ayant fait construire, les époux [M] sont réputés constructeurs vis-à-vis des époux [G], au sens de l'article 1792-1-2° du Code civil, de sorte qu'ils leur doivent la garantie décennale des biens qu'ils ont fait construire.

Les consort [G] sollicitent la confirmation du jugement en ce qu'il a fait droit à leur demande pour les remboursements des travaux de reprise du réseau d'évacuation, et partiellement pour le remboursement des travaux relatifs aux infiltrations des bas de murs et le préjudice de jouissance.

Ils sollicitent en revanche la réformation du jugement ce qu'il les a déboutés de leurs autres demandes à savoir le remboursement des travaux relatifs aux infiltrations en toiture, le complément des travaux relatifs aux infiltrations des murs (peinture extérieure), le préjudice moral et la perte de valeur du bien.

Concernant les infiltrations en toiture, les consorts [G] soutiennent que c'est à tort que le jugement de première instance a considéré que l'expertise n'était pas contradictoire. En effet une lettre de convocation a été adressée aux consorts [M] bien qu'ils ne l'aient pas retiré, ce qui rend le rapport contradictoire.

Sur l'irrecevabilité de leur action soulevée par les consorts [M] qui soutiennent qu'en raison de la vente du bien, les concluants seraient privés de tout droit à agir puisque la garantie décennale est un accessoire du bien. Les consorts [G] avancent que ce raisonnement vaut pour l'avenir, à compter de la vente du bien mais que la responsabilité décennale reste acquise pour les désordres, et les indemnisations afférentes, qui sont intervenus avant la vente du bien.

Monsieur et Madame [M] dans leurs conclusions d'appelant et en réponse à appel incident déposées et signifiées par RPVA en date du 8 Septembre 2019 demandent à la cour de :

Vu la vente du bien immeuble en cours de procédure

Vu l'absence de clause par laquelle les consorts [G] se seraient réservé la présente action,

Vu les articles 1792 et 1792-1 du Code Civil,

Vu l'article 1642 du Code Civil

Vu l'article L 121-12 du Code des assurances

Vu l'article 9 du Code de Procédure Civile

Vu la clause d'exclusion de garantie figurant à l'acte notarié du 29 septembre 2011

Vu l'Arrété du 18 novembre 2011 portant reconnaissance de l'état de Catastrophe naturelle inondations et coulées de boue du 4 au 11 novembre 2011 pour la Commune de [Localité 12]

Vu l'Arrêté du 21 décembre 2011 portant reconnaissance de l'état de Catastrophe naturelle inondations et coulées de boue du 4 au 6 novembre 2011 pour la Commune de [Localité 8]

Vu l'Arrêté du 10 janvier 2013 portant reconnaissance de l'état de Catastrophe naturelle Inondations et coulées de boue du 30 septembre 2012 pour la Commune de [Localité 8]

Vu l'Arrêté du 20 février 2013 portant reconnaissance de l'état de Catastrophe naturelle Inondations et coulées de boue du 26 octobre 2012 pour la Commune d'[Localité 7]

Vu l'appel incident de Madame [C] [A] épouse [G] , Madame [X] [G], Monsieur [T] [G]

INFIRMANT le jugement déféré

- DECLARER Madame [C] [A] épouse [G], Madame [R] [G], Monsieur [T] [G] irrecevables en leurs demandes.

- DECLARER la société FILIA MAIF irrecevable en ses demandes et en tout état de cause infondée à réclamer une somme de 3.819,72 € versée au titre des travaux de reprise des embellissements suite aux infiltrations au bas des murs.

Subsidiairement,

- CONSTATER l'absence de réception de la villa sise [Adresse 1], à [Localité 8],

- DEBOUTER Madame [C] [A] épouse [G], Madame [R] [G], Monsieur [T] [G] et la société FILIA MAIF de leurs demandes formées au visa des articles 1792 et suivants du Code Civil,

- DIRE ET JUGER Monsieur et Madame [M], vendeurs de bonne foi, bien fondés à opposer la clause d'exclusion de garantie des vices cachés inscrite dans l'acte de vente reçu de Maître [J] en date du 29 septembre 2011.

- DEBOUTER Madame [C] [A] épouse [G], Madame [R] [G], Monsieur [T] [G] et la société FILIA MAIF de l'ensemble de leurs demandes radicalement infondées.

- CONSTATER que Monsieur et Madame [G] disposaient avant la vente de la totalité des factures de débouchage annuel de la canalisation d'eaux usées de la villa vendue et qu'après la vente, dès le premier bouchage de la canalisation d'eaux usées ils ont saisi de ce chef leur assureur Protection juridique.

- DEBOUTER Madame [C] [A] épouse [G] Madame [R] [G] Monsieur [T] [G] de leurs demandes.

- CONSTATER que la Commune de CAGNES SUR a fait l'objet d'un Arrêté de Catastrophe naturelle du 21 décembre 2011 pour inondations et coulées de boues pour la période du 4 au 6 novembre 2011.

- CONSTATER que les remontées d'humidité dans la villa se sont manifestées au printemps 2012 alors que la villa était restée inoccupée du 15 novembre 2011 au 25 décembre 2011 et à compter du 12 février 2012 jusqu'au printemps 2012.

- CONSTATER que le Procès-Verbal de constat des remontées capillaires et d'humidité de la périphérie de la villa a été opéré le 19 octobre 2012 après un second épisode d'inondations et de coulées de boues du 30 septembre 2012 qualifié de catastrophe naturelle par Arrêté du 10 janvier 2013.

- DEBOUTER Madame [C] [A] épouse [G], Madame [R] [G], Monsieur [T] [G] de leurs demandes et de leur appel incident.

En tout état de cause,

Vu l'article 9 du Code de Procédure Civile

- CONSTATER que les Consorts [G] ne prouvent pas la teneur et l'étendue des préjudices qu'ils allèguent en l'absence de constat et de recherche des causes et de chiffrage contradictoire opposables à Monsieur et Madame [M], l'expert de l'assureur des époux [G] ayant conclu à la nécessité de sondages pour déterminer la cause des désordres.

- LES DEBOUTER de toutes demandes relatives à des travaux de reprise opérés à l'insu de Monsieur et Madame [M]

sans maîtrise d''uvre ou avis d'expert.

- DEBOUTER Madame [C] [A] épouse [G] Madame [R] [G] Monsieur [T] [G] de leur demande au titre d'un préjudice de jouissance

- CONDAMNER [C] [A] épouse [G], Madame [R] [G], Monsieur [T] [G] et la société FILIA MAIF à la somme de 5.000 Euros de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire.

Confirmant le Jugement déféré,

- DEBOUTER [C] [A] épouse [G], Madame [R] [G] et Monsieur [T] [G] de leur demande de reprise de désordres en toiture, de leur demande au titre de la perte de la valeur du bien, de leur demande au titre de frais et au titre d'un préjudice moral et de leur appel incident sur ces divers points

- CONDAMNER les mêmes à payer la somme de 3.000 Euros par application de l'article 700 du Code de Procédure Civile ainsi qu'aux entiers dépens.

Les consorts [M] soulèvent in limine litis l'irrecevabilité de l'action des consorts [G], au motif qu'ayant revendu le bien en 2014, seul le propriétaire actuel du bien peut se prévaloir de la garantie décennale accompagnant l'immeuble en tant qu'accessoire lors de la vente.

De même est soulevée l'irrecevabilité de l'action de la société FILIA MAIF dans la mesure où elle ne verse pas au débats sa quittance subrogatoire .

Sur l'action fondée au visa des articles 1792 et suivants du Code civil, les consorts [M] s'y opposent en soulevant qu'aucune réception n'est intervenue.

Sur l'action en garantie des vices cachés : une clause de non garantie était prévue dans l'acte de vente, par ailleurs les acquéreurs avaient connaissance des désordres lors de la vente, le caractère contradictoire des expertises amiables diligentées par les consorts [G] est contesté.

L'affaire a été clôturée par ordonnance du conseiller de la mise en état du 9 Janvier 2023 et fixée à l'audience du 1er Février 2023, à laquelle elle était retenue.

II. MOTIVATION.

Sur la qualité à agir des consorts [G]

Monsieur et Madame [M] demandent à la cour de déclarer Madame [C] [A] épouse [G], Madame [R] [G], Monsieur [T] [G] irrecevables en leurs demandes exposant que ces derniers avaient revendu le bien le 09 septembre 2014 aux consorts [V]. Or, le transfert de propriété de la chose s'accompagne de tous les accessoires afférents à ce bien, dont les garanties. Concernant l'action décennale, il est de jurisprudence constante que seul le propriétaire actuel du bien peut en être bénéficiaire sauf clause insérée dans l'acte de vente, il en est de même pour l'action en responsabilité contractuelle.

Le tribunal a estimé que les consorts [G] réclamaient l'indemnisation d'un préjudice patrimonial personnel antérieur à la vente du bien et avait ainsi déclaré leur action recevable.

En droit, l'action du propriétaire d'un bien immobilier est recevable nonobstant la vente par lui du bien immobilier siège des désordres dès lors qu'il justifie d'un préjudice personnel (moins-value ayant affecté la vente du bien par exemple) ou préjudice de jouissance personnellement subi. Dès lors, les demandes formées au titre du préjudice matériel subi et né des désordres ne sont plus recevables après la vente, sauf clause dans l'acte de vente, qui reste donc une condition préalable et obligatoire à la recevabilité de l'action en responsabilité décennale par le propriétaire d'un bien ayant subi les désordres matériels, après sa revente.

En l'espèce, il ressort des pièces versées que les consorts [G] ont acquis le bien en 2011 avant de le revendre en 2014, que ce bien avait subi des désordres pouvant relever de la garantie décennale, qu'ils estiment avoir subi un préjudice lié à la perte de valeur et un préjudice de jouissance. Il n'existe pas de clause dans l'acte de vente notarié versé aux débats conférant l'exercice de l'action en réparation des préjudices matériels aux consorts [G].

Dès lors, les consorts [G] ont toujours qualité à agir pour demander réparation des préjudices personnellement subis mais n'ont pas qualité à agir pour demander réparation des préjudices matériels liés aux désordres .

En conséquence, l'action des consorts [G] sera déclarée recevable en ce qui concerne la demande dommages et intérêts en réparation du préjudice subi au titre du trouble de jouissance et le préjudice né de la perte de valeur du bien.

En revanche, les demandes portant sur la confirmation de la condamnation des époux [M] à leur verser les sommes suivantes :

- 7.550 € au titre des travaux de reprise du réseau d'évacuation d'eaux usées ;

- 14.596,36 € au titre des travaux de reprise des infiltrations au bas des murs ;

- 8.700 € au titre de la reprise des désordres en toiture.

- 6.722,80 € au titre des travaux de reprise des peintures extérieures

sont des demandes en réparation du préjudice matériel et seront déclarées irrecevables en l'état de la vente du bien immobilier aux époux [V] en date du 09 septembre 2014, sans clause spécifique désignant les consorts [G] comme titulaire de l'action dans l'acte notarié.

La vente du bien par les consorts [G] est antérieure au jugement rendu le 25 juin 2018.

L'irrecevabilité entraîne de fait l'infirmation du jugement ayant condamné les époux [M] à payer les sommes de :

- 7.550,00 € au titre du remboursement des travaux de reprise du réseau d'évacuation des eaux usées,

- la somme de 14.596,36 € au titre des travaux de reprise des infiltrations au bas des murs,

Sur la recevabilité de la société FILIA MAIF

Les époux [M] soulèvent l'irrecevabilité des demandes de la société FILIA-MAIF et en tout état de cause que celle-si serait infondée à réclamer une somme de 3.819,72 € versée au titre des travaux de reprise des embellissements suite aux infiltrations au bas des murs au motif qu'elle ne verse pas de quittance subrogative.

L'article L 121-12 du code des assurances dispose que « l'assureur qui a payé l'indemnité d'assurance est subrogé, jusqu'à concurrence de cette indemnité, dans les droits et actions de l'assuré contre les tiers qui, par leur fait, ont causé le dommage ayant donné lieu à la responsabilité de l'assureur.

L'assureur peut être déchargé, en tout ou en partie, de sa responsabilité envers l'assuré, quand la subrogation ne peut plus, par le fait de l'assuré, s'opérer en faveur de l'assureur.

Par dérogation aux dispositions précédentes, l'assureur n'a aucun recours contre les enfants, descendants, ascendants, alliés en ligne directe, préposés, employés, ouvriers ou domestiques, et généralement toute personne vivant habituellement au foyer de l'assuré, sauf le cas de malveillance commise par une de ces personnes »

En application de ce texte, l'assureur contractuellement tenu de verser l'indemnité en exécution de la police d'assurance est subrogé dans les droits et actions de l'assuré jusqu'à concurrence de cette indemnité contre les tiers qui, par leur fait, ont causé le dommage ayant donné lieu à la garantie de l'assureur (Cour de cassation, 2è chambre civile, 9 février 2012

Pourvoi n° 10-26.362) ; s'agissant d'une subrogation légale, elle opère de plein droit au profit de l'assureur, sans qu'il ne soit besoin de justifier d'une cession de créance. La production du contrat et la justification du paiement de l'indemnité est suffisante.

En l'espèce, la MAIF produit aux débats la quittance signée par Madame [G] [C] le 22 octobre 2012 (pièce 11 des consorts [G]) porte le numéro de sinistre F12 0111164 T C75H 73 et sur une somme de 3819, 72 euros suite à un sinistre lié à l'humidité. Ce numéro de sinistre figure sur les deux rapports d'expertise PROTECTION JURIDIQUE ELEX et sur tous les courriers adressés par FILIA -MAIF (pièces 3 à 10 consorts [G]).

L'assureur produit également le contrat « RAQVAM » (pièce 43).

Le fait de verser une quittance non subrogative qui ne comporte pas de numéro de contrat n'est pas de nature à empêcher la recevabilité des demandes de la société FILIA-MAIF, d'autant que cette quittance porte le numéro de sinistre qui figure sur tous les documents liés au sinistre. S'il est exact que le contrat RAQVAM n'est pas signé par les parties et correspond surtout aux dispositions générales, il est suffisant à justifier l'intervention de l'assureur dans le litige. A cela s'ajoute les expertises ELEX diligentées à la requête de l'assureur qui permettent d'étayer son intervention dans le sinistre déclaré par les consorts [G].

En conséquence, la société FILIA-MAIF sera déclarée recevable en ses demandes.

Sur le préjudice de jouissance

Le tribunal a retenu un préjudice de jouissance de 500 euros par mois pendant une durée de 6 mois, soit une somme de 3000 euros, retenant que la maison était destinée à être une résidence secondaire et que faute d'élément d'appréciation, elle avait vocation à être occupée 4 mois par an. Le préjudice de jouissance était donc partiel et s'étalait jusqu'en fin 2012 pour les infiltrations (date des travaux de reprise) et jusqu'à juillet 2013 (réseaux d'évacuation des eaux usées).

Les consorts [G] demandent la confirmation de cette décision. Les époux [M] sollicitent l'infirmation au motif qu'il n'est pas démontré que la maison était inhabitable, que les consorts [G] reconnaissent être venus « au minimum » quatre fois par an et d'avoir utilisé l'eau, l'électricité et le téléphone. Enfin, les consorts [G] ont eux-mêmes indiqués dans leur conclusions qu'ils avaient acheté le bien tout en conservant leur maison en région parisienne afin de se laisser le choix au bout d'une année de vendre l'une ou l'autre des maisons.

En l'espèce, il est mis en évident par le rapport d'expertise du cabinet ELEX du 24 avril 2012 diligenté au contradictoire des parties, et notamment en présence de monsieur [M] l'existence d'un « - Écoulement très faible, voire nul des eaux usées du dernier regard R4 au regard R3, avec dépôt de matières solides qui ne sont pas entraînées et obstruent le

passage.

Absence quasi-totale d'écoulement entre le regard R1 et l'égout collectif de l'impasse. »

L'expert ajoute que « l'entreprise SNADEC avait mesuré les niveaux des fonds des canalisations et avait constaté : - Une pente de 0,2 cm/m entre R4 et R3 (- de 3 cm de dénivellement pour 15 m de long). La pente minimale règlementaire requise est de 2% (DTU). - Une contre pente de + de 3 cm entre le regard d'extrémité R2 et le rejet à l'égout R1. »

Les engorgements récurrents et ce de façon annuels constituent un dysfonctionnement des réseaux, éléments par définition de nature à rendre impropre le bien à sa destination.

De plus, dans une autre expertise contradictoire ELEX en date du 10 juillet 2012, il est relevé des remontées d'humidité à la base intérieure de quasiment tous les murs périphériques de façade. Le 31 mai 2012, l'humidimètre a indiqué 100% d'humidité sur les 30 à 70 cm à la base de tous les murs en périphérie côté intérieur. A l'extérieur, au 10 juillet 2012, l'humidité est de 40% sur les murs extérieurs du bureau et de la chambre, étant précisé qu'au-delà de 25%, une humidité est considérée comme anormale. Les importantes traces d'humidité relevés, le taux à 100% sur les murs du bureau et de la chambre, sont porteuses d'un risque sanitaire qui ne peut être éludé, que cette humidité est avérée tant par l'expertise amiable que par les photographies qui y sont annexées.

Ces éléments démontrent donc la réalité du préjudice de jouissance.

Cependant, la cour retient la faible occupation du bien par les consorts [G] , ce bien restant une demeure secondaire, occupée quelques mois dans l'année. Sur la durée des désordres, il ressort des éléments versés que le bien a été acheté le 29 septembre 2011, que les désordres concernant l'humidité sur les murs ont été repris fin 2012, qu'en juillet 2013 l'évacuation des eaux usées était solutionnée. Il faut dès lors considérer que le préjudice de jouissance s'est étalé sur 18 mois mais n'a en réalité impacté les consorts [G] que sur 4 mois par an, temps d'occupation de la résidence secondaire. Le préjudice de jouissance sera évalué à la somme de 500 euros par mois, compte-tenu de l'humidité importante sur tous les murs et de l'encombrement des évacuations des commodités et sanitaires. Le tribunal a donc fait une parfaite appréciation en retenant une somme de 3000 euros et le jugement sera confirmé.

Sur le préjudice né de la perte de valeur du bien

Le tribunal a rejeté la demande des consorts [G] en paiement de 345.700 euros et subsidiairement de 246.500 euros au titre du préjudice né de la perte de valeur du bien estimant que les pièces produites (courriers d'agences immobilières, lettre d'intention d'achat et un compromis de vente au profit de M. et Mme [V]) étaient insuffisamment probants pour établir la réalité d'un lien de causalité entre les désordres et la perte de valeur de l'immeuble compte-tenu de la

multiplicité de facteurs pouvant avoir eu une influence sur la revente (fluctuations du marché immobilier, situation personnelle des vendeurs) et alors que les travaux de réparation avaient été effectués. Par ailleurs , le préjudice allégué ne pourrait être constitué que d'une perte de chance de vendre à meilleur prix.

En appel, les consorts [G] rappellent qu'ils ont mis en vente le bien en juin 2013, après réalisation des travaux nécessaires. Selon l'attestation de l'agence GINESTIMMO, la valeur du bien au 28 février 2014 était de 850.000 euros mais que des acheteurs au prix de 670.000 euros s'étaient désistés au vu de l'importance des désordres, celle de SOLEAU IMMOBILIER du 27 novembre 2013 indique que le bien avait une valeur de 700.000 euros et qu'un acheteur s'était rétracté en raison des diverses malfaçons qui l'inquiétaient pour l'avenir du bâti, un courrier de l'agence PORTISSIM du 24 juin 2014 fait état du désistement d'acquéreurs de leur offre à 650.000 net vendeur par crainte de malfaçons. La vente s'est réalisée le 9 septembre 2014 au prix de 615.000 euros dont 11500 euros pour les biens mobiliers.

Selon les consorts [G], le prix de l'immobilier à [Localité 8] était en hausse entre 2011 et 2014 et le notaire a attesté que le prix de vente pour 3500 euros le m2 était inférieur à la moyenne qui s'élève à plus de 4.000 euros le m2.

Les époux [M] excipent du fait que le prix de 949.200 euros convenu entre eux et les consorts [G] lors de la vente du bien en 2011 avait été librement fixé, que la villa était encore évaluée à 850.000 euros en 2013, que la baisse du prix est liée à l'état de décrépitude de la villa et de ses abords, état qui était lié au défaut d'entretien du bien par les consorts [G], était lié au fait qu'en ne mettant pas en place d'expertise judiciaire, les consorts [G] s'étaient privés d'une analyse de professionnel sur l'état du bien et d'un contrôle par un maître d''uvre des travaux éventuels.

Sur ce :

En application des articles 1147 et 1149 du code civil applicables au litige (devenus article 1231-1 et 1231-2 du code civil) , il a été dégagé la notion de perte de chance.

La perte de chance se caractérise comme la privation d'une probabilité raisonnable de la survenance d'un événement positif ou de la non-survenance d'un événement négatif. L'indemnisation ne peut jamais être égale à l'avantage qui aurait été tiré si l'événement manqué s'était réalisé. L'indemnisation de la perte de chance ne doit pas se confondre avec le bénéfice que la victime aurait retiré de la survenance de l'événement favorable. La réparation d'une perte de chance, qui doit être mesurée à la chance perdue, ne peut être égale à l'avantage qu'aurait procuré cette chance si elle s'était réalisée.

Pour être indemnisable, il faut établir l'existence d'un préjudice direct et certain et la perte d'une éventualité favorable.

En l'espèce, il est effectivement parfaitement démontré que le bien acheté au prix de 949.200 euros en 2011 a été

revendu en 2014 pour la somme de 615.000 euros. Des courriers d'agence immobilière montrent que certains potentiels acquéreurs ont renoncé à l'achat du fait des travaux et des désordres. Toutefois, rien ne démontre que le prix de vente a baissé de façon certaine et uniquement en raison de ces désordres. A ce sujet, l'attestation de l'agence GINESTIMMO qui avait évalué le bien à 850.000 euros conformément au marché fait état d'une baisse du marché de près de 7% en raison de la conjoncture. En outre, les photographies versées par les époux [M] montrent un bien immobilier entretenu et contrastent avec la photographie du bien en 2014, alors propriété des consorts [G].

Le tribunal avait bien analysé que la perte de valeur du bien est démontrée mais pas le lien direct et certain entre les désordres survenus et cette perte de valeur.

De même, la perte de chance n'aurait pu être indemnisée à hauteur de la moins-value réalisée, comme cela a été rappelé plus haut.

En conséquence, la décision sera confirmée.

Sur le préjudice moral des consorts [G]

Les consorts [G] réclament un préjudice moral soulevant la mauvaise foi et la malhonnêteté des époux [M] et reprochant au tribunal d'avoir rejeté cette demande en l'absence de justificatif.

En l'espèce, le fait d'avoir fait établir trois expertises amiables , l'une pour les infiltrations sur les murs, l'une pour la toiture, l'une pour les canalisations, sans jamais avoir eu recours à une expertise judiciaire, a pu causé un préjudice moral. Toutefois, s'agissant d'une résidence secondaire , que les consorts [G] envisageaient de vendre au bout d'un an, et concernant la maladie de Monsieur [G] dont il n'est pas rapporté la preuve qu'elle soit directement liée à la présente procédure ou même aux désordres dans le bien, compte-tenu de l'indemnisation du préjudice de jouissance, la demande au titre du préjudice moral qui a été rejetée par le tribunal sera confirmée.

Sur la demande au titre de la procédure abusive

Les époux [M] ne démontrent pas en quoi la procédure est abusive.

La demande a donc été justement rejetée par le tribunal et la décision sera confirmée.

Sur l'article 700

L'article 700 du code de procédure civile dispose que « Le juge condamne la partie tenue aux dépens ou qui perd son procès à payer :

1° A l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ;

2° Et, le cas échéant, à l'avocat du bénéficiaire de l'aide juridictionnelle partielle ou totale une somme au titre des honoraires et frais, non compris dans les dépens, que le bénéficiaire de l'aide aurait exposés s'il n'avait pas eu cette aide. Dans ce cas, il est procédé comme il est dit aux alinéas 3 et 4 de l'article 37 de la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991.

Dans tous les cas, le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à ces condamnations. Néanmoins, s'il alloue une somme au titre du 2° du présent article, celle-ci ne peut être inférieure à la part contributive de l'État. »

En l'espèce, s'agissant d'appels incidents, l'équité commande de ne pas faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile

Sur les dépens

Les époux [M], succombant en la présente instance, seront condamnés aux dépens.

PAR CES MOTIFS

La cour,

Statuant publiquement, par arrêt contradictoire mis à disposition au greffe, et après en avoir délibéré conformément à la loi,

DECLARE recevable des consorts [G] au titre de la réparation des préjudices personnellement subis ;

DECLARE irrecevables les consorts [G] au titre des demandes portant sur les préjudices matériels ;

DECLARE recevable la société FILIA MAIF en ses demandes

INFIRME le jugement du 25 juin 2018 rendu par le tribunal de grande instance de Grasse en ce qu'il a condamné les époux [M] à payer les sommes de :

- 7.550,00 € au titre du remboursement des travaux de reprise du réseau d'évacuation des eaux usées,

- la somme de 14.596,36 € au titre des travaux de reprise des infiltrations au bas des murs,

CONFIRME le jugement du 25 juin 2018 pour le surplus

REJETTE les demandes formées au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNE monsieur [I] [M] et madame [K] [W] épouse [M] in solidum aux entiers dépens de première instance et d'appel.

Prononcé par mise à disposition au greffe le 6 Juillet 2023,

Signé par Madame Inès BONAFOS, Présidente et Monsieur Achille TAMPREAU, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Le Greffier, La Présidente,