12 décembre 2025
Cour d'appel de Paris
RG n° 23/03907

Pôle 4 - Chambre 1

Texte de la **décision**

Entête

Copies exécutoires RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 1

ARRÊT DU 12 DÉCEMBRE 2025

(n° , 9 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 23/03907 - N° Portalis 35L7-V-B7H-CHGB5

Décision déférée à la Cour : Jugement du 19 Janvier 2023 - Tribunal judiciaire hors JAF, JEX, JLD, J. EXPRO, JCP de Meaux - RG n° 20/02894

APPELANT

Monsieur [C] [X] né le 23 Octobre 1969 à [Localité 8] (Congo)

[Adresse 3]

[Localité 9]

Représenté par Me Raphaël DEUTSCH, avocat au barreau de PARIS

INTIMÉS

Madame [P] [L] née le 07 Janvier 1969 à [Localité 6]

[Adresse 4]

[Localité 1]

Représentée et assistée de Me Jean-charles NEGREVERGNE de la SELAS NEGREVERGNE FONTAINE DESENLIS, avocat au barreau de MEAUX

Monsieur [E] [S] né le 17 Octobre 1965 à [Localité 7]

[Adresse 4]

[Localité 1]

Représenté et assisté de Me Jean-charles NEGREVERGNE de la SELAS NEGREVERGNE FONTAINE DESENLIS, avocat au barreau de MEAUX

S.A.S. AGENCE A4 IMMOBILIER - IMMO INVEST

Caducité partielle le 01/02/2024

[Adresse 2]

[Localité 5]

Représentée par Me Thomas RONZEAU de la SCP INTERBARREAUX RONZEAU ET ASSOC, avocat au barreau de PARIS, toque : P0499

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 805 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 15 octobre 2025 en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposé, devant Madame Nathalie BRET, conseillère, chargée du rapport.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la cour, composée de :

Madame Marie-Ange SENTUCQ , présidente de chambre

Madame Nathalie BRET, conseillère

Madame Claude CRETON, président de chambre , magistrat honoraire

Greffier, lors des débats : Marylène BOGAERS.

ARRÊT :

- contradictoire

- par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

- signé par Madame Marie-Ange SENTUCQ, présidente de chambre et par Marylène Marylène BOGAERS, greffier, présent lors de la mise à disposition.

Exposé du litige

FAITS ET PROCÉDURE (selon le jugement)

Le 29 mars 2018, M. [E] [S] et Mme [P] [L] ont conclu un mandat exclusif de vente d'un bien immobilier sis [Adresse 3] à [Localité 9] (77) avec l'agence Immo 7.

Le 11 octobre 2018, une délégation de mandat a été conclu entre l'agence Immo 7 et l'agence A4 Immo.

Le 5 janvier 2019, M. [E] [S] et Mme [P] [L] ont signé un compromis de vente de ce bien immobilier avec M. [C] [X] avec le concours de l'agence A4 Immobilier-Immo Invest.

M. [C] [X], M. [E] [S] et Mme [P] [L] ont conclu la vente du bien par acte notarié du 6 avril 2019 moyennant le prix de 205.000 €.

Le 5 mars 2020, par courrier recommandé envoyé à l'agence A4 Immobilier-Immo Invest, M. [X] a dénoncé avoir subi le 3 mars 2020 des infiltrations d'eau au sous-sol de la maison et avoir découvert que les anciens propriétaires avaient subi des infiltrations de même nature, dissimulées lors de la vente.

M. [X] a sollicité l'annulation de la vente pour vices cachés et le remboursement des frais engagés.

Le 6 mars 2020, M. [X] a requis un huissier de justice pour établir un procès-verbal de constat.

Le 19 mars 2020, le Cabinet RD avocat, conseil de M. [X] a adressé une lettre de mise en demeure à M. [E] [S] et Mme [P] [L], de restituer le prix d'achat et les frais y afférents, à laquelle le conseil de M [S] et Mme [L] a répondu le 9 avril 2020 par un refus.

Par acte en date du 23 juillet 2020, M. [C] [X], a assigné ses vendeurs, M. [E] [S] et Mme [P] [L], ainsi que l'agence A4 Immobilier-Immo Invest, en nullité de la vente intervenue le 6 avril 2019 et en réparation de ses préjudices devant le tribunal judiciaire de Meaux, sur le fondement de la garantie des vices cachés, du dol et la violation de l'obligation d'information.

Par conclusions d'incident signifiées le 5 novembre 2021, reprises selon écritures récapitulatives du 23 décembre 2021, les vendeurs ont sollicité la condamnation de l'acquéreur à communiquer la déclaration de sinistre faite à son assurance prétendument en mars 2020.

Par ordonnance du 7 mars 2022, M. [E] [S] et Mme [P] [L] ont été déboutés de leur demande de communication de pièces sous astreinte, la réalité de cette déclaration de sinistre, soit sa date et son contenu, étant considérés comme établis de manière incontestable par les pièces communiquées par le demandeur.

Par jugement contradictoire du 19 janvier 2023, le tribunal judiciaire de Meaux a

- rejeté les demandes de M. [X] d'annulation de la vente sur le fondement des vices cachés, du dol et de la violation de l'obligation d'information,

En conséquence,

- rejeté les demandes de M. [X] de restitution du prix d'achat et de l'ensemble des dépenses liées à la vente,

- rejeté les demandes de M. [X] de dommages et intérêts en réparation du préjudice matériel, du préjudice immatériel lié à la privation de jouissance du sous-sol, du préjudice moral,

- rejeté la demande de dommages et intérêts de M. [X] en réparation du préjudice complémentaire liée à la violation du devoir d'information par M. [E] [S] et Mme [P] [L],

- rejeté la demande de M. [X] de dommages et intérêts au titre du préjudice matériel lié à la violation de l'obligation de conseil et d'information par l'agence A4 Immobilier-Immo Invest,

- rejeté la demande de M. [X] de dommages et intérêts en réparation du préjudice moral au titre de la résistance abusive,

- rejeté la demande de M. [E] [S] et Mme [P] [L] au titre de la procédure abusive,

- rejeté la demande de M. [X] au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamné M. [X] à verser à l'agence A4 Immobilier-Immo Invest la somme de 1.500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamné M. [X] à verser à M. [E] [S] et Mme [P] [L] la somme de 1.500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamné M. [X] aux dépens de l'instance,

- rappelé que l'exécution provisoire est de droit,

- rejeté toute demande autre plus ample ou contraire.

M. [C] [X] a relevé appel de ce jugement par déclaration remise au greffe le 20 février 2023.

Par ordonnance du 1er février 2024, le magistrat en charge de la mise en état a dit caduque la déclaration d'appel à l'égard de la SAS Agence A4 Immobilier-Immo Invest.

Par ordonnance du 14 novembre 2024, le magistrat en charge de la mise en état a :

-rejeté la demande de caducité de la déclaration d'appel à leur encontre formée par M. [E] [S] et Mme [P] [L],

-condamné M. [E] [S] et Mme [P] [L] aux dépens de l'incident,

-condamné M. [E] [S] et Mme [P] [L] à payer à M. [C] [X] la somme de 2.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

La procédure devant la cour a été clôturée le 2 octobre 2025.

PRÉTENTIONS DES PARTIES

Vu les conclusions communiquées par la voie électronique le 25 septembre 2025, par lesquelles M. [C] [X], appelant, invite la cour à :

Vu les articles 1641 et suivants du code civil,

Vu les articles 1137 à 1139 du code civil,

Vu l'article 1178 du code civil,

Vu l'article 1240 du code civil,

Vu l'article 1112-1 du code civil,

- INFIRMER le jugement rendu le 19 janvier 2023 par le Tribunal Judiciaire de Meaux en ce qu'il a :

' Rejeté les demandes de M. [X] d'annulation de la vente sur le fondement des vices cachés, du dol, et de la violation de l'obligation d'information ;

' Rejeté les demandes de M. [X] de restitution du prix d'achat et de l'ensemble des dépenses liées à la vente ;

' Rejeté les demandes de M. [X] de dommages et intérêts en réparation du préjudice matériel, du préjudice immatériel lié à la privation de jouissance du sous-sol, du préjudice moral ;

' Rejeté la demande de dommages et intérêts de M. [X] en réparation du préjudice complémentaire liée à la violation du devoir d'information de M. [E] [S] et Madame [P] [L] ;

' Rejeté la demande de M. [X] de dommages et intérêts au titre du préjudice matériel lié à la violation de l'obligation de conseil et d'information par l'agence immobilière A4 immobilier IMMO INVEST ;

' Rejeté la demande de M. [X] de dommages et intérêts en réparation du préjudice moral au titre de la résistance abusive

;

Rejeté la demande de M. [X] au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

' Condamné M. [X] à verser à l'agence A4 immobilière IMMO INVEST la somme de 1.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

' Condamné M. [X] à verser à M. [E] [S] et Madame [P] [L] la somme de 1.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

' Condamné M. [X] aux dépens de l'instance ;

' Rappelé que l'exécution provisoire est de droit ;

' Rejeté toute demande autre plus ample ou contraire ;

Et statuant à nouveau :

- CONSTATER l'existence d'un vice caché

- DECLARER que la garantie des vices cachés doit s'appliquer,

- DECLARER que le contrat de vente est nul sur le fondement du dol

- DECLARER que M. [S], Mme [L] ainsi que la société A4 immobilier - IMMO INVEST sont respectivement auteurs et complice de dol

- DECLARER que le contrat de vente est nul pour défaut d'information sur le fondement de l'article L. 1112-1 du code civil

- DECLARER que M. [S], Mme [L] ainsi que la société A4 immobilier -IMMO INVEST ont engagé leur responsabilité délictuelle à l'égard de M. [X] ;

- ORDONNER l'annulation de la vente et la restitution du prix d'achat et de l'ensemble des dépenses liées à la vente, soit la somme totale de 373.530,60 euros

- CONDAMNER solidairement M. [S] et Mme [L] à verser la somme de 5.000 euros à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice matériel complémentaire liée à la violation de leur devoir d'information, conformément aux

prescriptions de l'article 1112-1 du code civil.

- CONDAMNER M. [S], Mme [L] ainsi que la société A4 immobilier ' IMMO INVEST, à verser la somme de 5.162 euros à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice matériel subi.

-CONDAMNER solidairement M. [S], Mme [L] ainsi que la société A4 immobilier ' IMMO INVEST, à verser la somme de 15.000 euros à titre de réparation du préjudice immatériel lié à la privation de jouissance du sous-sol de son habitation et ce depuis le 3 mars 2020.

- CONDAMNER solidairement M. [S], Mme [L] ainsi que la société A4immobilier ' IMMO INVEST, à verser à M. [X], à titre de dommages et intérêts en réparation de son préjudice moral une somme de 30.000 euros ;

- CONDAMNER la société A4 immobilier ' IMMO INVEST, à verser à M. [X], à titre de dommages et intérêts en réparation de son préjudice matériel lié à la violation de son obligation de conseil et d'information, la somme de 15.000 euros ;

- CONDAMNER solidairement M. [S], Mme [L] ainsi que la société A4 immobilier IMMO INVEST, à verser à M. [X], à titre de dommages et intérêts en réparation de son préjudice moral une somme de 30.000 euros ;

-CONDAMNER solidairement M. [S], Mme [L] ainsi que la société A4 immobilier IMMO INVEST, à verser à M. [X], à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive, une somme de 10.000 euros ;

-DECLARER que ces dommages et intérêts seront majorés des intérêts au taux légal à compter du 12 mars 2020, date de la mise en demeure ;

- ORDONNER la capitalisation annuelle des intérêts ;

- CONDAMNER solidairement Mme [L], M. [S] et la société A4 Immobilier IMMO INVEST, à verser une somme de 8.000 euros conformément aux dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

- CONDAMNER solidairement Mme [L], M. [S] ainsi la société A4 Immobilier - IMMO INVEST aux dépens conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile ;

Vu les conclusions communiquées par la voie électronique le 20 août 2023, par lesquelles M. [E] [S] et Mme [P] [L], intimés, invitent la cour à :

Vu l'article 1641 du Code Civil

Vu les articles 1103 et suivant du Code Civil,

' Juger que Monsieur [X] ne rapporte pas la preuve de l'existence d'un vice caché

' Juger que Monsieur [X] ne rapporte pas la preuve d'un défaut de nature à rendre la chose impropre à sa destination

' Juger que Monsieur [X]; ne rapporte pas la preuve d'un défaut d'information,

' Juger que Monsieur [X] ne rapporte pas la preuve de l'existence d'un dol

En conséquence,

Confirmer le jugement en toutes ses dispositions à l'exception des dommages et intérêts pour procédure abusive,

A titre d'appel incident et reconventionnellement

' Infirmer le Jugement en ce qu'il a débouté Monsieur [S] et Madame [W] de leur demande de dommages et intérêt pour procédure abusive,

Statuant à nouveau

' Condamner Monsieur [X]- à payer à Monsieur [S] et Madame [L] la somme de 10.000 € au titre de la procédure abusive,

En tout état de cause,

' Condamner Monsieur [X] à payer à Monsieur [S] et Madame [L] la somme de 5.000 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile ;

Motivation

SUR CE,

La cour se réfère, pour un plus ample exposé des faits, de la procédure, des moyens échangés et des prétentions des parties, à la décision déférée et aux dernières conclusions échangées en appel ;

En application de l'article 954 alinéa 2 du code de procédure civile, la cour ne statue que sur les prétentions énoncées au dispositif des conclusions ;

Au préalable, il convient de constater que, compte tenu de la caducité de la déclaration d'appel à l'égard de la SAS Agence A4 Immobilier-Immo Invest, le jugement est confirmé en ce qu'il a :

- rejeté la demande de M. [X] de dommages et intérêts au titre du préjudice matériel lié à la violation de l'obligation de conseil et d'information par l'agence A4 Immobilier-Immo Invest,

- condamné M. [X] à verser à l'agence A4 Immobilier-Immo Invest la somme de 1.500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Il y a lieu de préciser que malgré les nombreuses demandes du greffe et du magistrat, le conseil de M. [X] n'a pas remis son dossier avant l'audience, ne s'est pas manifesté pour l'audience, et n'a pas remis son dossier après l'audience :

-avis de fixation du 16 décembre 2024 fixant la date de plaidoirie au 15 octobre 2025 et enjoignant aux parties de déposer leur dossier au greffe de la cour au plus tard 15 jours avant la date de plaidoirie,

-ordonnance de clôture du 2 octobre 2025 rappelant l'audience au 15 octobre 2025,

-message RPVA du greffe au conseil de M. [X] du 15 octobre 2025 lui demandant de déposer son dossier au greffe avant le 17 octobre 2025,

-message RPVA du greffe au conseil de M. [X] du 23 octobre 2025 lui demandant de déposer son dossier au greffe au plus tard le 29 octobre 2025,

-courriel du magistrat aux conseils des parties en date du 29 octobre 2025 demandant au conseil de M. [X] de déposer son dossier au greffe au plus tard le 5 novembre 2025,

-appel téléphonique ultime du greffe au cabinet du conseil de M. [X] le 12 novembre 2025 pour lui demander de déposer son dossier au greffe au plus tard le lendemain ;

Sur les demandes de M. [X]

M. [X] sollicite d'infirmer le jugement, de faire droit à son action à l'encontre des vendeurs sur le fondement de la garantie des vices cachés, et subsidiairement de prononcer la nullité du contrat de vente sur le fondement du dol, et plus

subsidiairement sur le fondement du défaut d'information prévu par l'article L1112-1 du code civil, de faire droit à son action à l'encontre de l'agence immobilière, complice de dol, et de les condamner à lui verser diverses sommes à titre de dommages et intérêts ;

En l'espèce, M. [X], ne produisant aucune pièce, ne démontre pas que les conditions de la garantie des vices cachés, du dol ou du défaut d'information soient remplies ;

Le jugement est donc confirmé en ce qu'il a :

- rejeté les demandes de M. [X] d'annulation de la vente sur le fondement des vices cachés, du dol et de la violation de l'obligation d'information,

En conséquence,

- rejeté les demandes de M. [X] de restitution du prix d'achat et de l'ensemble des dépenses liées à la vente,

- rejeté les demandes de M. [X] de dommages et intérêts en réparation du préjudice matériel, du préjudice immatériel lié à la privation de jouissance du sous-sol, du préjudice moral,

- rejeté la demande de dommages et intérêts de M. [X] en réparation du préjudice complémentaire liée à la violation du devoir d'information par M. [E] [S] et Mme [P] [L],

- rejeté la demande de M. [X] de dommages et intérêts au titre du préjudice matériel lié à la violation de l'obligation de conseil et d'information par l'agence A4 Immobilier-Immo Invest,

- rejeté la demande de M. [X] de dommages et intérêts en réparation du préjudice moral au titre de la résistance abusive ;

Et il y a lieu de débouter M. [X] de ses demandes formées en appel ;

Sur la demande reconventionnelle des consorts [S]/[W]

Les consorts [S]/[W] sollicitent d'infirmer le jugement et de condamner M. [X] à leur verser la somme de 10.000 € au titre de la procédure abusive, aux motifs que « cette action totalement téméraire a été particulièrement mal vécue par les concluants qui se sont sentis pris dans une spirale infernale. Non seulement les écritures prétendent que les concluants sont de mauvaise foi mais plus encore, le présent appel, étayé par aucune nouvelle pièce ne fait que confirmer la mauvaise intention dont est animée M. [X] » ;

En application des dispositions des articles 1240 du code civil et 32-1 du code de procédure civile, l'exercice d'une action en justice ne dégénère en abus que s'il constitue un acte de malice ou de mauvaise foi, ou s'il s'agit d'une erreur grave équipollente au dol ; l'appréciation inexacte qu'une partie se fait de ses droits n'est pas constitutive en soi d'une faute ;

En l'espèce, les consorts [S]/[W] ne rapportent pas la preuve de ce que l'action de M. [X] aurait dégénéré en abus, en ce que le fait que M. [X] prétend dans ses conclusions que les consorts [S]/[W] sont de mauvaise foi et que M. [X] n'ait produit aucune nouvelle pièce en appel est insuffisant à en justifier ;

Le jugement est donc confirmé en ce qu'il a rejeté la demande de M. [E] [S] et Mme [P] [L] au titre de la procédure abusive ;

Sur les dépens et l'article 700 du code de procédure civile

Le sens du présent arrêt conduit à confirmer le jugement sur les dépens et l'application qui y a été équitablement faite des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

M. [X], partie perdante, doit être condamné aux dépens d'appel ainsi qu'à payer aux consorts [S]/[L] la somme supplémentaire unique de 4.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel ;

Le sens du présent arrêt conduit à rejeter la demande par application de l'article 700 du code de procédure civile formulée par M. [X] ;

Dispositif

PAR CES MOTIFS

LA COUR

Statuant par mise à disposition au greffe, contradictoirement,

Confirme le jugement ;

Y ajoutant,

Déboute M. [C] [X] de ses demandes formées en appel ;

Condamne M. [C] [X] aux dépens d'appel, ainsi qu'à payer à M. [E] [S] et Mme [P] [L] la somme supplémentaire unique de 4.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel ;

Rejette la demande de M. [X] au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

LE GREFFIER,

LA PRÉSIDENTE,