

16/05/2011

ARRÊT N° 266

V°RG: 09/05036  
CF/CD

Décision déferée du 10 Août 2009 - Tribunal de  
Grande Instance d'ALBI - 07/00444  
Mme BLANQUE JEAN

REPUBLIQUE FRANCAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS  
\*\*\*

COUR D'APPEL DE TOULOUSE  
1ere Chambre Section 1  
\*\*\*

ARRÊT DU SEIZE MAI DEUX MILLE ONZE  
\*\*\*

APPELANTS

[REDACTED]  
représenté par la SCP BOYER LESCAT  
MERLE

[REDACTED]  
représentée par la SCP BOYER LESCAT  
MERLE

[REDACTED]  
représenté par la SCP BOYER LESCAT MERLE, avoués à la Cour  
assisté de la SCP DUPUY BONNECARRERE SERRES-PERRIN  
SERVIERES GIL, avocats au barreau d'ALBI

[REDACTED]  
représenté par la SCP RIVES PODESTA

[REDACTED]  
représentée par la SCP  
CANTALOUBE-FERRIEU CERRI  
AGENCE IMMOBILIERE FONCIA TIMBAL  
représentée par la SCP NIDECKER PRIEU  
JEUSSET

[REDACTED]  
représentée par la SCP BOYER LESCAT MERLE, avoués à la Cour  
assistée de la SCP DUPUY BONNECARRERE SERRES-PERRIN  
SERVIERES GIL, avocats au barreau d'ALBI

INTIMES

[REDACTED]  
représenté par la SCP RIVES PODESTA, avoués à la Cour  
assisté de la SCP ALBAREDE ET ASSOCIES, avocats au barreau  
d'ALBI

SUR APPEL PROVOQUE

[REDACTED]  
représentée par la SCP CANTALOUBE-FERRIEU CERRI, avoués à la  
Cour  
assistée de la SCP BUGIS PÉRES BALLIN RENIER ALRAN, avocats  
au barreau de CASTRES

CONFIRMATION

[REDACTED]  
représentée par la SCP NIDECKER PRIEU JEUSSET, avoués à la  
Cour  
assistée de la SCP COLOMES PAMPONNEAU TERRIE, avocats au  
barreau d'ALBI

Copie délivrée

COMPOSITION DE LA COUR

Après audition du rapport, l'affaire a été débattue le 7 Mars 2011 en  
audience publique, devant la Cour composée de :

- A. MILHET, président
  - C. FOURNIEL, conseiller
  - C. BELIERES, conseiller
- qui en ont délibéré.

Greffier, lors des débats : J. BARBANCE-DURAND

ARRET :

- contradictoire
- prononcé publiquement par mise à disposition au greffe après avis aux parties
- signé par A. MILHET, président, et par J. BARBANCE-DURAND, greffier de chambre.

\*\*\*\*\*

**EXPOSE DU LITIGE**

Selon acte authentique du 3 janvier 2004, monsieur [REDACTED] a vendu aux époux [REDACTED] un immeuble à usage d'habitation situé [REDACTED], moyennant le prix de 72.874 euros.

A la suite de l'apparition de fissures les époux [REDACTED] ont, après avoir obtenu en référé la désignation d'un expert, fait assigner au fond monsieur [REDACTED] et son épouse madame [REDACTED] au visa des articles 1641, 1134 et suivants du code civil, en paiement des sommes nécessaires à la réparation des désordres.

Monsieur [REDACTED] a fait appeler en garantie la [REDACTED], par l'intermédiaire de laquelle la vente avait été conclue, et la [REDACTED], en sa qualité d'assureur décennal de la [REDACTED] qui avait édifié l'immeuble en 1985.

Suivant jugement en date du 10 août 2009, le tribunal de grande instance d'ALBI a :

- mis hors de cause madame [REDACTED] épouse [REDACTED] ;
- dit que les désordres subis par l'immeuble depuis 2004 étaient des vices cachés ;
- dit que [REDACTED] pouvait se prévaloir de la clause l'exonérant de la garantie des vices cachés ;
- débouté les époux [REDACTED] de leurs demandes envers Simon CHADIR tant sur le fondement de la garantie des vices cachés que sur celui du dol, application spécifique de l'article 1134 du code civil ;
- déclaré sans objet les appels en garantie de la [REDACTED] et de la [REDACTED] ;
- dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile ;
- rejeté toute demande contraire ou plus ample notamment en dommages et intérêts pour préjudice moral de monsieur [REDACTED] ;
- dit que les dépens seraient supportés in solidum par les demandeurs.

Les époux [REDACTED] ont relevé appel de ce jugement contre monsieur [REDACTED] par déclaration en date du 19 octobre 2009 dont la régularité et la recevabilité ne sont pas discutées.

Monsieur [REDACTED] a formé appel provoqué à l'encontre de [REDACTED] et de la [REDACTED].

Les époux [redacted] demandent à la cour de :

- réformer le jugement dont appel, et au visa des articles 1116, 1134, 1382, 1641 et suivants du code civil,
- condamner monsieur [redacted] à les indemniser pour le préjudice lié aux désordres affectant l'immeuble sur le fondement des articles 1116 et 1134 et suivants du code civil et 1382 ;
- condamner monsieur [redacted] au paiement des sommes de :
  - \* 69.707,58 euros réactualisée sur l'indice BT 01 du coût de la construction entre le 4<sup>ème</sup> trimestre 2006 et la date de l'arrêt à intervenir ;
  - \* 16.000 euros pour le préjudice de jouissance subi, à majorer des frais de déménagement pour 3.935,72 euros et de la durée de la location à prévoir sur 2 mois soit 2.400 euros ;
- le condamner au paiement d'une somme de 8.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens comportant le coût du référé et de l'expertise, les dépens de première instance et d'appel qui seront recouverts par la SCP BOYER-LESCAT-MERLE.

Les appelants font valoir que monsieur [redacted] n'a pas exécuté de bonne foi la convention visée à l'article 1134 du code civil alors même qu'il n'ignorait pas les défauts affectant l'immeuble vendu et en ne les signalant pas aux acquéreurs, qu'il peut d'autant moins contester son inexécution déloyale du contrat que tous les riverains et autres habitants du village connaissent la situation d'impropriété de la maison à son usage, et qu'il était a fortiori conscient du défaut de construction grave de la maison lorsqu'il l'a vendue, que monsieur [redacted] a fait preuve de déloyauté en n'informant pas ses acquéreurs de l'état de l'immeuble, en dissimulant notamment trois différents rapports d'expertise, et en recouvrant les fissures d'enduit, de telle sorte qu'ils ne pouvaient avoir connaissance des désordres, que toutes les causes des désordres sont antérieures à la vente, et ne sont que l'aggravation des désordres déjà existants, dont la sécheresse de 2003 n'est donc pas l'origine.

Ils ajoutent que le rapport de monsieur GIULIANI n'est nullement contesté en ce qui concerne la réparation du préjudice, que le coût de remise en état qui est indispensable pour rendre l'immeuble conforme à sa destination, constitue la minoration même du prix de vente, que la simple comparaison entre le prix de vente de l'immeuble (72.874 euros) et les frais de remise en état (69.707,58 euros) démontre que le bon père de famille n'aurait jamais pris un tel engagement d'achat s'il avait eu connaissance des désordres, et que les appels en garantie formés par monsieur [redacted] ne font qu'aggraver sa situation vis à vis d'eux.

Monsieur [redacted] conclut à la confirmation du jugement en ce qu'il a débouté les époux [redacted] de leurs demandes à son égard tant sur le fondement de la garantie des vices cachés que sur celui du dol, en soutenant que les acquéreurs ont pu constater l'existence des fissures, que l'évolution des désordres est apparue postérieurement à l'acte de vente, et à la période de sécheresse de l'été 2003 qui en est la cause déterminante, et dont il ne peut être tenu pour responsable, qu'il avait transmis une copie du rapport d'expertise de monsieur GONDALMA, lequel affirmait que les fissures ne présentaient aucun caractère de gravité, à [redacted] sur la présence de fissures mais qu'il s'agissait de fissures sans gravité, qu'il a rempli son devoir d'information, qu'un plan des façades mentionnant les fissures a été annexé à l'acte de vente, que les appelants ne rapportent pas la preuve qu'il a délibérément omis de leur faire part de l'ensemble des

informations concernant l'immeuble, qu'au jour de la vente l'immeuble ne présentait pas de fissures ayant un caractère de gravité et le rendant impropre à sa destination, et que sa mauvaise foi n'est pas établie.

A titre subsidiaire il demande à la juridiction de dire et juger que [REDACTED] a manqué à ses obligations contractuelles et engagé sa responsabilité sur le fondement de l'article 1147 du code civil, et la condamner à réparer l'entier préjudice subi par lui, dont le montant sera égal à celui des condamnations mises à sa charge, en affirmant qu'il appartenait à ce professionnel, qu'il avait alerté sur la présence de fissures, d'attirer l'attention des acquéreurs sur ce point.

A titre infiniment subsidiaire, il entend voir dire et juger que les désordres dont les époux [REDACTED] sollicitent la réparation relèvent de la garantie décennale de la [REDACTED], et en conséquence condamner celle-ci à le relever et garantir de toutes condamnations qui pourraient être prononcées à son encontre, en considérant que les désordres invoqués par les époux [REDACTED] constituent l'aggravation de ceux qu'il avait dénoncés à la [REDACTED] dans le délai de dix ans à compter de la réception des travaux, que l'insuffisance des fondations, qui est de nature à rendre l'immeuble impropre et s'est aggravée postérieurement, que l'absence de réalisation d'une étude de sol ne peut lui être imputée, qu'il n'a été en mesure d'assigner la [REDACTED] que lorsqu'il a été établi que les désordres étaient imputables à une insuffisance des fondations, que lorsque l'action de l'assuré contre l'assureur a pour cause le recours d'un tiers, le délai de prescription de deux ans ne court que du jour où ce tiers a exercé une action en justice contre l'assuré, et que le rapport d'expertise communiqué dans son intégralité à la [REDACTED] lui est opposable.

Il demande également à la cour de prendre acte qu'il sollicitera la condamnation de monsieur [REDACTED] à le relever et garantir de toutes condamnations qui pourraient être prononcées à son encontre.

En tout état de cause, monsieur [REDACTED] demande la condamnation de tout succombant au paiement de la somme de 4.000 euros à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice moral, et de celle de 6.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens avec distraction au profit de la SCP RIVES-PODESTA.

[REDACTED] conclut à la confirmation du jugement, au débouté des consorts [REDACTED] et [REDACTED] de l'ensemble de leurs demandes, et à la condamnation de monsieur [REDACTED] et de tous succombants au paiement de la somme de 7.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance d'appel, dont distraction au profit de la SCP NIDECKER-PRIEU-JEUSSET.

Elle fait observer qu'il ressort du rapport d'expertise judiciaire et des déclarations des appelants que les désordres dont ils se plaignent sont apparus postérieurement à la vente, et consécutivement à une période de sécheresse, extérieure à toute volonté des parties, que les fissures constatées en 1995 qui avaient été jugées sans gravité par l'expert judiciaire monsieur GONDALMA étaient stabilisées au jour de la vente, de sorte que les désordres objet du litige ne constituent pas un vice caché au sens de l'article 1641 du code civil, et qu'en toute hypothèse le premier juge a parfaitement jugé que la preuve de la mauvaise foi du vendeur n'était pas établie.

Sur l'appel en garantie dirigé à son encontre, l'agence immobilière prétend que c'est monsieur [REDACTED] qui a omis de l'informer sur les précédents sinistres ayant affecté cette maison et sur l'existence d'un rapport d'expertise judiciaire réalisé en 1995, qu'elle n'a jamais été destinataire du rapport de monsieur GONDALMA lors de la constitution du dossier de vente, que maître PICARD, interrogé par l'expert judiciaire, a démenti l'affirmation selon laquelle les plans de façades faisant figurer les fissures auraient été annexés à l'acte de vente, qu'elle n'était pas supposée déceler les fissures peu perceptibles constatées lors de l'expertise de 1995, et qu'aucun manquement à son obligation d'information ne saurait lui être reproché.

La [REDACTED] conclut à la confirmation de la décision, au débouté de l'intégralité des prétentions de monsieur [REDACTED] et à la condamnation de ce dernier au paiement de la somme de 2.000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'en tous les dépens, ceux d'appel pouvant être recouverts directement par la SCP CANTALOUBE-FERRIEU-CERRI.

Elle soutient que l'action introduite par monsieur [REDACTED] plus de deux ans après la délivrance par les époux [REDACTED] de l'assignation en référé des 19 et 20 juillet 2005 est irrecevable, que la lecture des différents rapports d'expertise ne permet pas d'établir qu'il y ait eu une aggravation des désordres constatés en 1994, qu'à supposer qu'un lien puisse être opéré entre les premières manifestations et celles ayant justifié la présente procédure, rien ne permet d'établir l'existence de désordres présentant une gravité décennale avant l'expiration du délai décennal, et que le rapport de monsieur GIULIANI lui est inopposable.

\* \* \*

### MOTIFS DE LA DECISION

**Sur la mise hors de cause de madame [REDACTED] épouse [REDACTED]**

Cette disposition du jugement ne fait pas l'objet de discussion.

**Sur le manquement du vendeur à ses obligations de loyauté et d'information**

En cause d'appel les époux [REDACTED] fondent à titre principal leur action sur les articles 1116, 1134 et 1382 du code civil.

Il existe, en application de l'article 1134 alinéa 2 du code civil, une obligation générale de loyauté entre cocontractants, et le dol peut être constitué par le silence d'une partie dissimulant à son cocontractant un fait qui, s'il avait été connu de lui, l'aurait empêché de contracter.

En l'espèce il résulte des pièces versées aux débats que des fissures étant apparues en février 1994 sur les façades de l'immeuble, monsieur [REDACTED] a saisi la [REDACTED], assureur responsabilité décennale du constructeur de sa maison, qui a refusé de prendre en charge le sinistre, au motif que l'origine des désordres résidait dans une cause extérieure à l'opération de construction, puis son assureur multirisques habitation, lequel a désigné un expert qui a conclu que les fissures nécessiteraient la mise en oeuvre de l'assurance du constructeur ; qu'en présence de ces avis contradictoires, il a demandé à un expert en bâtiment, monsieur UBAUD, de donner un avis sur l'état de la maison et l'origine du sinistre, et que ce dernier dans un rapport du 18 juillet