

1994, a émis les plus expresses réserves quant à l'évolution des multiples désordres relevés ; que monsieur [REDACTED] a engagé deux procédures de référé expertise, l'une devant le président du tribunal administratif mettant en cause la commune de MONESTIES et la DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT, l'autre devant le président du tribunal de grande instance d'ALBI à l'encontre de la [REDACTED], assureur décennal de la [REDACTED], et du liquidateur de cette dernière.

Selon le rapport d'expertise établi en avril 1995 par l'expert désigné, monsieur GONDALMA, la maison de monsieur [REDACTED] présentait alors sur les murs extérieurs de fines fissures qui n'étaient ni infiltrantes, ni de nature à porter atteinte à sa solidité, et qui n'avaient pas pour origine un mouvement du terrain d'assise des fondations.

Cet expert préconisait l'application d'une couche d'enduit sur l'ensemble de la maison pour masquer la fissuration, et en chiffrait le coût à la somme de 3.000 francs HT.

Il apparaît qu'à la suite de cette expertise monsieur [REDACTED] n'a pas engagé de procédure au fond contre quiconque.

Dans un courrier du 23 novembre 1999 adressé au maire de la commune de MONESTIES le médiateur de la République indique : "J'ai récemment été saisie d'une demande de médiation par M. et Mme [REDACTED] qui s'inquiètent de l'état de dégradation de leur maison d'habitation dont les façades se fissurent sous l'effet conjugué des matériaux qui composent la construction et de glissements progressifs de terrain.

Afin d'éviter que le phénomène ne s'aggrave, ils souhaiteraient que le chemin communal situé en bordure de leur propriété, actuellement hors d'usage et à l'abandon, soit plus régulièrement entretenu, et nivelé par les services techniques de la commune."

Le rapport d'expertise judiciaire déposé par monsieur GIULIANI en janvier 2007 met en évidence les éléments suivants :

- des fissures affectent les façades nord-ouest et sud-est, le pignon nord est et l'intérieur (cuisine, séjour et garage) ;
- deux reprises d'enduit destinées à recouvrir des fissures ont été constatées en façade sud-est ;
- ces reprises étaient peu, voire pas du tout perceptibles, notamment pour un non professionnel du bâtiment ;
- le phénomène de fissuration est évolutif depuis 1994 tel que l'avait appréhendé monsieur UBAUD en son rapport du 18 juillet 1994 ;
- de nouvelles fissures sont apparues en 2004, et la commune de MONESTIES a fait l'objet le 27 mai 2005 d'un arrêté "catastrophe naturelle" pour sécheresse de juillet à septembre 2003 ;
- la fissure située en partie gauche du linteau de la porte du garage, que l'expert qualifie de traversante, avait fait l'objet d'une reprise d'enduit ;
- les désordres sont de nature à affecter à terme la solidité de l'immeuble.

L'expert judiciaire indique que les époux [REDACTED] n'ont pas été informés avant la vente du bâtiment du fait que des désordres l'affectaient.

Il fonde cette appréciation :

- sur une attestation de maître PICARD, notaire rédacteur de l'acte authentique de vente, qui déclare en réponse à une interrogation de l'expert que les copies de plans représentant les deux façades

principales de l'immeuble n'étaient pas annexées à l'acte reçu par lui le 3 janvier 2004, et que ces plans n'ont jamais été en sa possession et n'ont figuré dans le dossier de monsieur et madame [REDACTED], -sur les indications de mesdames [REDACTED] et [REDACTED], intervenues en qualité d'intermédiaires dans la vente du bien litigieux, dont il résulte qu'aucun rapport faisant état de fissures affectant le bâtiment ne leur a été remis par monsieur [REDACTED].

Monsieur [REDACTED] ne fournit aucun élément de nature à établir qu'il a informé les acquéreurs de l'existence de fissures, des procédures de référé qu'il avait engagées en 1995, ni qu'il leur a communiqué le rapport d'expertise établi par monsieur GONDALMA.

Les acquéreurs n'étaient pas en mesure de constater l'existence de ces fissures qui avaient été masquées par une couche d'enduit et n'étaient donc pas apparentes pour un non professionnel du bâtiment lors de la vente.

Dans un courrier du 2 décembre 2009 adressé aux époux [REDACTED], le maire de la commune de MONESTIES affirme qu'il était de notoriété publique que la maison de monsieur [REDACTED] était affectée de vices de construction graves, de sorte que personne n'aurait acheté cette maison.

Si le rapport d'expertise de monsieur GONDALMA ne fait pas état de tels désordres, mais seulement de fissures de faible importance nécessitant une simple réfection d'enduit, il demeure que les époux [REDACTED] ont en fin d'année 1999, soit plus de 4 ans après le dépôt de ce rapport, évoqué auprès du médiateur de la République une dégradation de l'état de leur maison au niveau des fissures en façades, et un risque d'aggravation de ce phénomène.

En conséquence monsieur [REDACTED] a manqué à son obligation de loyauté envers ses cocontractants en omettant en toute connaissance de cause lors de la vente de son immeuble en janvier 2004 de signaler l'existence de fissures qui l'avaient conduit en 1995 à engager plusieurs procédures contentieuses, qu'il n'avait certes pas menées jusqu'à leur terme compte tenu des conclusions de l'expert GONDALMA, mais dont il craignait quelques années plus tard, en 1999, une évolution défavorable, et qui avaient été dissimulées par un enduit les rendant imperceptibles pour un acquéreur profane.

Il a ce faisant fait preuve d'une réticence dolosive envers les époux [REDACTED].

Sur l'indemnisation du préjudice subi par les époux [REDACTED]

Si les acquéreurs avaient eu connaissance des fissures préexistantes ainsi que des procédures et démarches engagées par le vendeur pour tenter d'en obtenir la prise en charge, ils n'auraient pas nécessairement consenti à cet achat, ou à tout le moins ils auraient pu négocier le prix dans des conditions différentes.

L'expert GIULIANI indique que l'étude de sols avec reconnaissance de la profondeur des fondations réalisée révèle :

- une faible inertie des fondations (hauteur 0,40 m)
- un excentrement probable du mur par rapport à la fondation (débord de 60 cm en tête, se réduisant à 25 cm à la base)
- une cote hors gel des fondations tout juste respectée
- un problème de portance des sols, très faible en aval
- une rigidité du bâtiment moyenne.

Il estime que compte tenu de l'état actuel de la maison, et de la présence de sols très peu compacts notamment en partie aval, sur une épaisseur de l'ordre de 3 à 3,50 m, une reprise en sous oeuvre de l'ensemble du bâtiment (murs porteurs et refends) doit être envisagée par micro-pieux avec plots d'ancrage, et il évalue le coût total des travaux de remise en état à la somme de 69.707,58 euros TTC.

Cette évaluation n'est pas discutée.

Toutefois il s'évince des constatations et des conclusions expertales que certaines des fissures relevées par ce technicien sont nouvelles, pour être apparues en 2004, alors qu'il existe un problème de très faible compacité des sols soumis à la sécheresse et à la réhydratation, que la commune a fait l'objet d'un arrêté de catastrophe naturelle au titre de la sécheresse de juillet à septembre 2003, et qu'une partie seulement des désordres résulte de l'aggravation des fissures précédemment constatées par l'expert GONDALMA en 1995.

Le préjudice subi par les époux [REDACTED] du fait de la nécessité de faire procéder aux travaux de reprise en sous oeuvre préconisés par l'expert n'est donc que partiellement en relation de causalité directe avec le silence du vendeur sur les défauts préexistants.

Eu égard à l'ensemble de ces éléments, il convient d'évaluer à la somme de 35.000 euros le préjudice matériel des appelants directement lié à la faute de monsieur [REDACTED].

L'expert indique que les époux [REDACTED] subissent un préjudice de jouissance du fait de l'impossibilité d'embellissement de leur habitation tant intérieurement qu'extérieurement, de l'impossibilité de vendre ce bien en l'état, et de l'existence d'une fissure traversante ne pouvant qu'être génératrice d'infiltrations à l'intérieur du bâtiment et entraînant une déperdition de chaleur.

L'expert n'a pas précisé la durée prévisible des travaux de reprise.

Les appelants produisent un courrier de la [REDACTED] qui indique que les travaux de réparation doivent se dérouler en deux phases d'environ un mois chacune.

Une somme globale de 5.000 euros sera allouée aux appelants en réparation de leur préjudice de jouissance pour partie occasionné par l'aggravation des fissures qui existaient antérieurement à la vente.

Sur la demande formée à l'encontre de [REDACTED]

Les époux [REDACTED] ne forment aucune demande contre l'agent immobilier en cause d'appel.

Monsieur [REDACTED] ne démontre pas avoir remis à l'agence TIMBAL le rapport d'expertise de monsieur GONDALMA ni celui de monsieur UBAUD, et s'il a pu, selon les indications données par madame [REDACTED], montrer à celle-ci deux micro-fissures au niveau du crépi, il ne peut être reproché à l'agent immobilier, qui n'est pas un professionnel de la construction, d'avoir estimé ces fissures anodines et ne pas avoir attiré l'attention des acquéreurs sur ce point.

La demande formée par monsieur [REDACTED] doit donc être rejetée.

Sur la garantie de la SMABTP

Selon l'article L 114-1 du code des assurances, toutes actions dérivant d'un contrat d'assurance sont prescrites par deux ans à compter de l'événement qui y donne naissance.

Toutefois ce délai ne court, en cas de sinistre, que du jour où les intéressés en ont eu connaissance, s'ils prouvent qu'ils l'ont ignoré jusque là.

Quand l'action de l'assuré contre l'assureur a pour cause le recours d'un tiers, le délai de la prescription ne court que du jour où ce tiers a exercé une action en justice contre l'assuré ou a été indemnisé par ce dernier.

L'article L 114-2 du même code précise que la prescription est interrompue par une des causes ordinaires d'interruption de la prescription et par la désignation d'experts à la suite d'un sinistre.

En l'espèce l'assignation délivrée à la requête des époux [redacted] contre monsieur [redacted] est en date du 19 juillet 2005, il y est indiqué que les demandeurs ont constaté l'apparition de fissures sur l'immeuble et ont fait une déclaration de sinistre à la GMF, précédent assureur multirisque habitation des vendeurs, et il y est expressément fait référence à la procédure judiciaire diligentée contre le constructeur en 1995.

La prescription a été interrompue par la désignation d'expert résultant de l'ordonnance de référé du 5 septembre 2005, et un nouveau délai a recommencé à courir à compter de cette ordonnance.

Monsieur [redacted] a fait assigner la [redacted], assureur du constructeur, le 8 janvier 2008.

Il ne peut valablement prétendre qu'il attendait les résultats du rapport d'expertise pour exercer son action à l'encontre de la [redacted].

Il lui appartenait au contraire d'assigner celle-ci afin que les opérations d'expertise lui soient opposables.

Par conséquent l'action en garantie de monsieur [redacted] est prescrite.

Sur les demandes annexes

Il convient d'allouer aux époux [redacted] la somme de 2.000 euros au titre des frais non compris dans les dépens de première instance et d'appel.

Une somme de 1.000 euros sera accordée à [redacted] et une somme identique à la [redacted] sur le même fondement.

Sur les dépens

Monsieur [redacted] qui succombe à titre principal sera condamné aux dépens de première instance et d'appel.

PAR CES MOTIFS

La cour

Infirme le jugement, sauf en ce qu'il a mis hors de cause madame [REDACTED] épouse [REDACTED]

Dit que monsieur [REDACTED] [REDACTED] est responsable d'une réticence dolosive à l'égard des époux [REDACTED]

Le condamne à payer aux époux [REDACTED] la somme de 40.000 euros à titre de dommages et intérêts,

Déboute monsieur [REDACTED] de ses demandes à l'encontre de [REDACTED]

Déclare irrecevable l'action en garantie formée par monsieur [REDACTED] à l'encontre de la [REDACTED],

Condamne monsieur [REDACTED] à payer sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile :

- aux époux [REDACTED] la somme de 2.000 euros
- à [REDACTED] la somme de 1.000 euros
- à la [REDACTED] la somme de 1.000 euros,

Déboute les parties de toutes autres demandes,

Condamne monsieur [REDACTED] aux dépens de première instance et d'appel, et dit que les dépens d'appel pourront être recouverts directement par les SCP BOYER-LESCAT-MERLE, CANTALOUBE-FERRIEU-CERRI et NIDECKER-PRIEU-JEUSSET, avoués à la cour.

LE GREFFIER

LE PRESIDENT