

69-1

I

COUR D'APPEL de CHAMBERY

chambre civile - première section

Arrêt du Mardi 07 Avril 2015

RG : 13/02328

Décision attaquée : Jugement du Tribunal de Grande Instance de BONNEVILLE
en date du 26 Juillet 2013, RG 12/01247

Appelant

M. Michel C , demeurant

représenté par la _____ , avocats au barreau de _____

Intimés

M. Richard T

Mme Ersilia S.

SCI Z , poursuites et diligences de ses représentants légaux en
exercice audit siège

représentés par Me _____

Mme Chantal V demeurant

sans avocat constitué

COMPOSITION DE LA COUR :

Lors de l'audience publique des débats, tenue le 06 janvier 2015 avec
l'assistance de Mme _____ , Greffier,

FSC II n° 1

Et lors du délibéré, par :

- **Président,**
- **Conseiller,**
- **Conseiller, qui a procédé au rapport**

En 2001, M. Michel C et Mme Chantal V alors concubins, ont acquis en indivision à hauteur de 50 % chacun une ancienne ferme sise à qu'ils ont transformée en maison d'habitation, les travaux à réaliser ayant fait l'objet d'un permis de construire en date du 13 juillet 2001, d'un permis de construire modificatif en date du 16 novembre 2001 et d'une déclaration de travaux du 6 mai 2005.

Suite à leur séparation, et alors que tous les travaux visés dans les trois autorisations administratives susvisées n'étaient pas terminés, M. C et Mme V ont revendu l'immeuble à la SCI Z constituée entre M. Richard Tl et Mme Ersilia S par acte du 28 juillet 2010.

Dès le mois d'octobre 2010, les acquéreurs se sont plaints de la présence d'insectes xylophages dans la maison.

À la requête de l'assureur de protection juridique de Mme V, une expertise contradictoire a été réalisée par M. About, qui a déposé son rapport le 24 janvier 2011.

En exécution d'une ordonnance de référé rendue le 21 avril 2011, M. de Tillière a réalisé une expertise judiciaire portant non seulement sur les désordres affectant les pièces de bois de la maison, mais également sur la non-conformité de certains travaux réalisés par les vendeurs. Il a déposé son rapport le 5 octobre 2011.

Par jugement rendu le 26 juillet 2013, assorti de l'exécution provisoire, le tribunal de grande instance de Bonneville a :

→ débouté M. C et Mme V de leur demande tendant à voir appliquer la clause d'exonération de garantie des vices cachés contenue dans l'acte du 28 juillet 2010

→ condamné in solidum M. C et Mme V :

▶ sur le fondement des articles 1641 et suivants du code civil, à payer
- à la SCI Z

. la somme globale HT de 17.497,62 €, augmentée de la TVA en vigueur au jour de la décision et actualisée suivant l'indice BT 01 en vigueur à la date du paiement, au titre de la restitution partielle du prix de vente de la maison

. 1.800 € au titre des frais de location à exposer pendant les travaux à effectuer sur les bois de la maison

. 200,45 € au titre d'une facture du 4 octobre 2010 payée à la société

pour la pose d'un injecteur sur une poutre

. 300 € au titre des frais de nettoyage des poussières de bois

- à M. T et Mme S les dommages-intérêts suivants

. 9.600 € au titre du préjudice de jouissance

. 5.000 € au titre du préjudice esthétique

- à M. T, la somme de 1.200 € au titre de la perte de revenus le temps du chantier des travaux sur les bois de la maison

▶ sur le fondement de l'article 1603 du code civil, à payer à la SCI Z

- la somme de 4.511 € au titre des honoraires d'architecte
- celle de 1.299,83 € au titre de la création d'une servitude
- dit que toutes les sommes dues in solidum par M. C et Mme V produisaient intérêts moratoires au taux légal à compter du jugement et ordonne la capitalisation annuelle de ces intérêts
- condamné in solidum M. C et Mme V
 - aux dépens de référé, comprenant les frais d'expertise, et de l'instance au fond, distraits au profit de Maître conformément à l'article 699 du code de procédure civile
 - à payer à la SCI Z une indemnité de 3.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

M. C a interjeté appel de ce jugement le 23 octobre 2013.

Aux termes de ses conclusions notifiées le 18 décembre 2014, il demande à la cour :

- à titre principal
 - . de constater que l'acte de vente contient une clause d'exonération de garantie des vices cachés et qu'il n'est pas établi qu'il avait connaissance de la présence d'insectes xylophages dans le bien vendu
 - . de constater que la maison a été vendue en l'état, sans certificat de conformité et précision faite que les travaux n'étaient pas terminés
 - . en conséquence, de réformer le jugement entrepris et de débouter la SCI Z M. T et Mme S de toutes leurs demandes, sauf à leur allouer une indemnité de 850 € correspondant aux frais d'établissement d'une servitude de passage pour les canalisations d'eaux usées
- à titre subsidiaire
 - . de constater que le traitement de la charpente préconisé par l'expert judiciaire constitue une amélioration de l'immeuble et qu'il ne peut donc pas être intégralement mis à la charge des consorts C -V ; en conséquence, de limiter le montant des sommes allouées à la SCI Z
 - . de limiter le montant des demandes formulées au titre de l'autorisation d'urbanisme à intervenir au coût des frais de photocopies des derniers plans à annoter
 - . de limiter à de plus justes proportions les demandes de dommages-intérêts formées au titre des prétendus préjudices subis
- en toute hypothèse,
 - . de rejeter comme étant irrecevable la demande de la SCI Z M. T et Mme S présentée dans leurs écritures du 16 décembre 2014, tendant à ce que tous les travaux non réalisés par les vendeurs soient sanctionnés par les indemnités telles que calculées par l'expert judiciaire
 - . de condamner la SCI Z M. T et Mme S: à lui payer une indemnité de 3.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile
 - . de condamner les mêmes aux entiers dépens de l'instance, distraits au profit de la

Selon les dispositions de leurs conclusions notifiées le 16 décembre 2014, la SCI Z: M. T et Mme S demandent à la cour :

- de débouter M. de son appel, après avoir constaté qu'il ne versait aux débats aucune pièce nouvelle et que pour sa part, Mme V *s'est gardée d'interjeter appel*
- de faire droit à leur appel incident
- de condamner M.C au paiement de 5.000 € de dommages-intérêts pour appel abusif

- de condamner en outre M. C. :
 . aux dépens de première instance et d'appel, avec pour ces derniers application des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile au profit de la
 . à leur payer une indemnité de 2.500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Bien que M. C. lui ait signifié sa déclaration d'appel et ses conclusions, et l'ait assignée à comparaître devant la cour, par actes du 2 décembre 2013 et du 6 février 2014 délivrés à sa personne, Mme V n'a pas constitué avocat.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 29 décembre 2014.

SUR CE

A titre liminaire, la cour observe que :

- eu égard aux dispositions de l'article 553 du code de procédure civile, il importe peu que Mme V ne soit pas intervenue à l'instance d'appel dès lors qu'entre elle et M. C le litige est indivisible puisqu'ils sont mis en cause en qualité de co-indivisaires vendeurs d'un bien immobilier, en raison de l'état de celui-ci au jour de la vente, les demandes présentées à leur encontre sur le fondement des articles 1641 et suivants du code civil tendant essentiellement à une réduction du prix de vente obtenu
- les intimés n'ont formé aucun appel incident, en ce sens qu'ils ne demandent la réformation de la décision déférée sur aucun des points tranchés par le premier juge ; ils ne présentent par ailleurs aucune demande nouvelle si ce n'est celle tendant à l'octroi de dommages-intérêts pour appel abusif, qui est recevable.

> Sur le vice caché tenant à la présence d'insectes xylophages

Dans l'acte du 28 juillet 2010, figure une clause par laquelle les vendeurs ne sont pas tenus à la garantie des vices cachés. La validité de cette clause n'est ni discutée, ni discutable eu égard notamment à la qualité de vendeurs non professionnels de M. C et Mme V

Mais les acquéreurs soutiennent que l'application de cette clause doit être écartée, dans la mesure où au jour de la vente, M. C et Mme V avaient, à leur sens, connaissance de la présence d'insectes xylophages, argument que le premier juge a retenu aux motifs que :

- selon M. About, l'activité biologique des capricornes, caractérisée par des bruits dans les bois, était perceptible avant la vente
- l'expert judiciaire avait indiqué que les vendeurs connaissaient l'existence d'attaques des bois de charpente par des insectes mais ils pensaient que le traitement qu'ils avaient réalisé serait suffisant à les éliminer, ce qui n'a pas été le cas.

Toutefois M. About est intervenu au tout début de l'attaque des bois par des capricornes, leur action n'ayant été constatée que dans trois pièces de la maison et dès lors que ces insectes ne vivent que trois semaines, son affirmation sur la perceptibilité, au plus tard à la date du 28 juillet 2010, de leur activité qui s'est manifestée au plus tôt fin septembre 2010, n'est pas cohérente. Par ailleurs, le traitement effectué en 2001-2002 tant par un professionnel que par M. C lui-même lors des travaux réalisés sur la charpente était un traitement :

- que M. de Tillière a lui-même qualifié de préventif, les bois anciens mis en oeuvre présentant des traces de vieilles attaques, évidemment susceptibles de se renouveler, traces parfaitement visibles malgré le rebouchage de quelques trous qui n'était pas récent et donc pas destiné à dissimuler une attaque en cours

- et dont il a fait observer qu'à un moment ou à un autre, il aurait dû être renouvelé par les acquéreurs, les bois anciens n'étant pas traités dans la masse et ne disposant pas d'une protection définitive

En conséquence, et ainsi que l'expert judiciaire l'a plusieurs fois indiqué dans son rapport, il ne peut pas être déduit des éléments de l'espèce que les vendeurs avaient, au jour de la vente, connaissance de la présence dans la maison d'insectes xylophages qui, le 28 juillet 2010, étaient encore à l'état larvaire.

La mauvaise foi des vendeurs n'étant pas établie, il y a donc lieu d'appliquer la clause d'exonération de la garantie des vices cachés et de débouter la SCI Z

M. T. et Mme S. de toutes leurs demandes présentées sur le fondement des articles 1641 et suivants du code civil.

➤ Sur les non-conformités des travaux réalisés par les vendeurs

La lecture des pages 17 et 25 de l'acte de vente révèle que les vendeurs avaient informé les acquéreurs du fait que les travaux autorisés par les deux permis de construire de 2001 et la déclaration de travaux de 2005, annexés à l'acte de vente, n'étaient pas terminés et qu'en conséquence, aucun certificat de conformité n'avait encore été délivré, mais ils avaient déclaré que tous les travaux effectués étaient conformes aux autorisations administratives.

Or, il a été constaté lors de l'expertise judiciaire que :

- le système d'évacuation des eaux usées n'avait pas été réalisé comme prévu à cause d'un manque de pente, ce qui était conforme aux recommandations de la commune mais avait conduit à la pose de canalisations chez un voisin, avec le consentement de celui-ci mais sans qu'aucune servitude ne soit officiellement créée.

Le coût de l'acte authentique à intervenir pour régulariser la situation avait été évalué à 850 € par l'expert, sur des bases non précisées, mais les intimés produisent en pièce 25 de leur dossier, un devis émanant du notaire en l'étude duquel l'acte du 28 juillet 2010 a été signé, d'un montant TTC de 1.299,83 € que la cour, à l'instar du premier juge, retient.

- la distribution intérieure des pièces avait été modifiée par rapport à ce qui avait été initialement envisagée. M. C. fait à juste titre observer que les autorisations administratives d'urbanisme ne concernent nullement l'intérieur des locaux et qu'aucune non-conformité ne peut être relevée à ce titre.

- un placard a été aménagé devant une des porte-fenêtres ainsi devenue "borgne". Cet aménagement n'a pas pour effet de rendre la façade, dans laquelle cette porte fenètre a été effectivement percée, non conforme aux autorisations administratives.

- un balcon n'a pas été exécuté mais les travaux effectués par les vendeurs ne rendent pas impossible sa réalisation. L'absence de ce balcon ne constitue donc pas une non-conformité ; elle entre dans les travaux non terminés et ainsi que l'a relevé l'expert, si les acquéreurs n'entendent pas le faire, il leur appartiendra d'assumer les conséquences de ce choix.

- la cuve à fuel n'a pas été installée là où il avait été initialement envisagé qu'elle le soit, ce qui, selon l'expert dont les conclusions ne sont sur ce point pas utilement discutées, devra être signalé sur le plan de recollement des réseaux

- l'installation de chassis velux non prévus et la réalisation du conduit de cheminée à un emplacement différent modifie l'aspect extérieur du toit et constituent des non-conformités, pour lesquels il conviendra de déposer une nouvelle autorisation administrative.

Sur ces trois derniers points, il est légitime pour les acquéreurs :

- d'une part, de vouloir régulariser leur situation, même si comme le prétend M. C. aucune sanction ne pourrait leur être appliquée s'ils laissaient les choses en l'état

- d'autre part, de solliciter des dommages-intérêts correspondant au coût des honoraires d'un maître d'oeuvre, dont M. C conteste l'utilité ; mais, il ne peut pas imposer à la SCI Z et à ses associés de faire l'économie du recours à un professionnel s'ils ne s'estiment pas suffisamment compétents pour établir seuls, les plans qu'il conviendra de réaliser.

Le devis de la société d'architecture T d'un montant HT de 4.715 €, qu'ils produisent en pièce 15 de leur dossier, est toutefois manifestement surévalué car il fait fi de tous les plans déjà existants et de toutes les cotes déjà prises et liste des prestations dont l'expert a relevé qu'elles n'avaient pas lieu d'être. C'est la raison pour laquelle ce devis n'a été retenu qu'à hauteur de 80 % par M. de Tillière et que le premier juge a alloué à la SCI Z la somme de 4.511 € TTC, ce que la cour confirme.

L'infirmité partielle du jugement déféré exclut tout abus de droit de M. C dans l'exercice de son recours, si bien que la demande indemnitaire présentée par les intimés ne peut pas prospérer.

PAR CES MOTIFS,

La cour statuant publiquement et contradictoirement,

Confirme le jugement déféré en ce qu'il a condamné in solidum M. C et Mme V

- sur le fondement de l'article 1603 du code civil, à payer à la SCI Z la somme globale de 5.810,83 €, outre intérêts moratoires au taux légal à compter du jugement, et a ordonné la capitalisation annuelle de ces intérêts.
- aux dépens de première instance, distraits au profit de Maître

L'infirme pour le surplus,

Statuant à nouveau et ajoutant,

Déboute la SCI Z M. T et Mme S de toutes leurs autres demandes,

Partage les dépens de référé, comprenant les frais d'expertise par moitié entre d'une part M. C et Mme V et d'autre part la SCI Z M. T et Mme S

Laisse à chacune des parties la charge des dépens d'appel qu'elle a exposés,

Dit n'y avoir lieu à aucune application de l'article 700 du code de procédure civile.

Ainsi prononcé publiquement le 07 avril 2015 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, et signé par
Président et Greffier.

Le Greffier,



Le Président,

