

N° RG 17/08613 N° Portalis DBVX - V - B7B - LMUK

Décision du tribunal de grande instance de Roanne

Au fond du 08 décembre 2017

RG : 17/00889

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

**COUR D'APPEL DE LYON**

**1ère chambre civile A**

**ARRET DU 06 Décembre 2018**

**APPELANTS :**

**M. X...**

représenté par Maître L..., avocat au barreau de LYON

**Mme Y...**

représentée par Maître L..., avocat au barreau de LYON

**INTIME :**

**M. Z...**

représenté par la SELARL J..., avocat au barreau de ROANNE

\* \* \* \* \*

Date de clôture de l'instruction : **25 septembre 2018**

Date des plaidoiries tenues en audience publique : **03 octobre 2018**

Date de mise à disposition : 22 novembre 2018, prorogée au 6 décembre 2018, les avocats dûment avisés conformément à l'article 450 dernier alinéa du code de procédure civile

Audience tenue par UX..., président, et VX..., conseiller, qui ont siégé en rapporteurs sans opposition des avocats dûment avisés et ont rendu compte à la Cour dans leur délibéré,

assistés pendant les débats de OX..., greffier

A l'audience, VX... a fait le rapport, conformément à l'article 785 du code de procédure civile.

**Composition de la Cour lors du délibéré :**

- UX..., président
- MX..., conseiller
- VX..., conseiller

Arrêt contradictoire rendu publiquement par mise à disposition au greffe de la cour d'appel, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues à l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile,

Signé par UX..., président, et par OX..., greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

\* \* \* \*

Par acte sous seing privé du 24 septembre 2014, M. X... et Mme Y... (les vendeurs) ont vendu sous conditions suspensives à M. Z... une maison d'habitation, construite sur un terrain de 9 a 38 ca, sis à Saint-Pierre-La-Noaille (Loire), pour le prix de 119 000 euros. Cet immeuble avait été acheté par M. X... et Mme Y... par acte du 6 mars 2009, pour le prix de 135 000 euros. Cette vente a été réitérée par acte authentique du 5 novembre 2014, reçu par Maître O..., notaire associé.

Tant l'acte sous-seing privé du 24 septembre 2014 que l'acte authentique du 5 novembre suivant stipulent une clause de non garantie des vices cachés au profit des vendeurs.

Aux motifs qu'il était confronté à un grave problème d'humidité, M. Z... a saisi le 26 août 2016 le juge des référés du tribunal de grande instance de Roanne, en demandant la désignation d'un expert. M. P..., architecte, a été désigné par ordonnance du 6 octobre 2016 en vue de la description des vices affectant la maison, de rechercher leur cause, de savoir s'ils sont nés ou non avant la vente, s'ils étaient apparents ou non aux yeux de l'acheteur, s'ils étaient connus par les vendeurs le jour de la vente, et en vue de la détermination du préjudice causé à l'acheteur par ces vices.

L'expert a déposé son rapport le 31 août 2017.

Par acte d'huissier du 26 octobre 2017, M. Z... a fait assigner M. X... et Mme Y... devant le tribunal de grande instance de Roanne en paiement de dommages-intérêts correspondant au coût des travaux nécessaires pour remédier aux désordres, et en réparation de son préjudice de jouissance, outre des frais de sondage et de diagnostic.

Par jugement du 8 décembre 2017, réputé contradictoire, M. X... et Mme Y... n'ayant pas constitué avocat avant l'ordonnance de clôture, le tribunal de grande instance de Roanne a, avec exécution provisoire :

- jugé que les désordres constatés par l'expert sont des vices cachés dont M. X... et Mme Y... avaient parfaitement connaissance au moment de la signature du compromis de vente du 24 septembre 2014 ;

- condamné solidairement ces derniers à payer à M. Z... la somme de 23 287,66 euros correspondant au montant des travaux nécessaires pour remédier aux désordres, outre 5 400 euros au titre de son préjudice de jouissance, avec les intérêts au taux légal à compter du jugement ;

- débouté M. Z... de sa demande de réparation d'un préjudice moral ;

- condamné solidairement M. X... et Mme Y... aux dépens de l'instance, comprenant notamment les frais d'expertise, les frais de sondage, de diagnostics, et les frais d'huissier, ainsi qu'à payer à M. Z... la somme de 3 800 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Par déclaration transmise au greffe le 11 décembre 2017, M. X... et Mme Y... ont interjeté appel de cette décision.

Vu leurs conclusions du 27 août 2017, déposées et notifiées, par lesquelles ils demandent à la cour, au visa des articles 1641, 1642, 1643, 1645, 1244-1 du code civil, de :

**principalement,**

- infirmer le jugement en toutes ses dispositions ;

- débouter M. Z... de toutes ses demandes ;

**subsidiairement,**

- infirmer le jugement du tribunal de grande instance de Roanne ;

- dire que les désordres constituent des vices apparents dont M. Z... a pu se convaincre lui même ;

- en conséquence, le débouter de toutes ses demandes ;

- à défaut, réduire le montant des indemnités sollicitées à de plus justes proportions ;

**en tout état de cause,**

- leur accorder des délais de paiement d'une durée de 24 mois ;

- condamner M. Z... à leur payer la somme de 10 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Vu les conclusions du 21 août 2017 de M. Z..., déposées et notifiées, par lesquelles il

demande à la cour, au visa des articles 1641 et suivants du code civil, de :

- confirmer le jugement en toutes ses dispositions ;
- y ajoutant, faire courir les intérêts au taux légal à compter du prononcé de la décision, ordonner la capitalisation des intérêts, condamner M. X... et Mme Y... à lui payer la somme de 10 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Vu l'ordonnance de clôture en date du 25 septembre 2018.

### **SUR QUOI, LA COUR :**

#### **Sur le moyen principal invoqué par M. X... et Mme Y... tiré de l'application de la clause de non garantie des vices cachés :**

Attendu qu'ils soutiennent que M. Z... ne rapporte pas la preuve de leur connaissance des vices le jour de la vente, que l'expert a seulement relevé qu'ils avaient réalisé des travaux de peinture dans la maison, ce qui ne corrobore pas l'allégation de l'intimé selon laquelle la maison venait d'être refaite, qu'il n'a pas conclu qu'ils avaient pu maquiller les désordres, que la pièce principale où se situent les désordres liés à l'absence de drainage conforme n'a jamais été refaite, que la clause de non garantie des vices cachés doit donc être appliquée ;

Attendu que M. Z..., qui fonde sa demande sur la garantie légale des vices cachés, prétend que les vendeurs n'ignoraient pas l'humidité affectant le bien immobilier lors de la vente, et qu'ils ont délibérément masqué le vice affectant l'immeuble ;

que pour motiver cette connaissance du vice par les vendeurs au jour de la vente, et la non application consécutive de la clause de non garantie des vices cachés, il prétend :

- avoir appris postérieurement à la vente que M. X... et Mme Y..., en raison de problèmes d'humidité, avaient fait appel à M. J..., artisan, qui a posé un drain, sans toutefois réaliser tous les travaux qu'il avait préconisés, compte tenu des finances des vendeurs ;
- que l'intervention de M. J... n'a pas permis de résoudre les problèmes d'humidité, ainsi que l'ont confirmé les opérations d'expertise ;
- que dans le cadre de celles-ci, les vendeurs ont allégué l'avoir informé avant la vente des problèmes d'humidité, mais ils n'en rapportent pas la preuve ;
- qu'ils ont aussi reconnu, au cours des opérations d'expertise, et dans leur écritures, avoir réalisé de gros travaux d'embellissement ;
- que les travaux partiellement effectués par M. J... et les travaux d'embellissement, réalisés juste avant la vente, avaient pour seul but de masquer les problèmes d'humidité ;
- qu'aucun désordre n'était apparent au moment de la vente et l'acte de vente ne mentionne pas la réalisation de travaux ;

Attendu, cependant, que tant l'acte de vente du 24 septembre 2014 que celui du 5 novembre suivant stipulent une clause de non garantie des vices cachés au profit des vendeurs ; qu'il n'est pas soutenu que M. X... et Mme Y... vendent habituellement des immeubles ; que la validité de la clause de non garantie est donc subordonnée à la preuve de leur connaissance du vice au jour de la vente, preuve qu'il appartient à M. Z... de rapporter ; qu'au regard du rapport de l'expert, les désordres causés par l'humidité (moisissures et taches) affectent les pièces et couloirs du rez de

chaussée de la maison, ainsi que la montée d'escalier et le couloir de l'étage ; que selon l'expert, ils ont pour cause un drainage extérieur mal réalisé, une absence d'isolation et une ventilation insuffisante ;

qu'en ce qui concerne ces derniers défauts, M. Z... en avait connaissance le jour de la signature de l'acte de vente du 24 septembre 2014, puisque le diagnostic de performance énergétique, annexé à cet acte, l'informe sur le défaut d'isolation des murs en pierre donnant sur l'extérieur et de ceux en brique donnant sur le garage, ainsi que sur la ventilation insuffisante, en recommandant l'installation d'une ventilation mécanique répartie ; que dès lors ces deux défauts, apparents pour l'acheteur au jour de la vente, ne peuvent être pris en considération pour apprécier la validité de la clause de non garantie des vices cachés ; qu'en ce qui concerne le drainage, il ressort des éléments du débat (déclaration des vendeurs à l'expert, attestation de M. J..., artisan, rapport d'expertise) que M. J..., au mois de juin 2009, afin de remédier à des problèmes d'humidité, a réalisé à la demande de M. X... et de Mme Y... des travaux de drainage, mais que ceux-ci ne sont pas conformes au DTU ; qu'il est vrai que les vendeurs ne prouvent pas avoir informé, avant la vente, M. Z... de ces travaux, le fait que celui-ci ait demandé à M. J... d'établir une attestation au mois d'octobre 2016 ne l'établissant pas suffisamment ; que toutefois, il ne peut être déduit de cette absence d'information la connaissance par les vendeurs du vice au jour de la vente ; que ces derniers soutiennent qu'après ces travaux les désordres d'humidité ne sont plus survenus ; que le rapport d'expertise ne permet pas de contre dire cette allégation ; qu'en effet, l'expert affirme que les désordres qu'il a constatés étaient présents avant la vente, les problèmes d'humidité étant réapparus 'dans le temps'en raison des travaux incomplets de M. J... ; que selon lui, si des travaux de tapisserie et de peinture ont été réalisés par les vendeurs (ce qui pour lui est difficilement vérifiable, au motif que M. Z... a repeint certaines pièces) ils ont maquillé les désordres ; que cependant, son rapport ne permet pas d'affirmer que postérieurement aux travaux effectués par M. J..., et avant la vente, les vices affectant la maison se sont manifestés en provoquant à nouveau des désordres d'humidité (moisissures ou autres ) ; qu'en outre, M. Z... ayant constaté l'apparition de tels désordres seulement au mois de juillet 2016, soit 22 mois après la vente, il ne peut en être déduit, en raison de la tardiveté de cette apparition, que des désordres d'humidité étaient visibles avant la vente et que les vendeurs ont réalisé des travaux de réfection de peinture et de tapisserie pour les masquer ; que M. Z... produit une attestation d'un voisin, M. T..., qui déclare que M. X... lui avait demandé si l'installation d'une VMC résoudrait les problèmes d'humidité rencontrés à l'étage après le remplacement de ses menuiseries ; que cependant, cette attestation ne permet pas de savoir si cette question a été posée avant ou après l'intervention de M. J..., en sorte qu'elle ne peut faire la preuve d'une réapparition des désordres postérieurement à cette intervention ;

Attendu, dans ces conditions, que la preuve n'étant pas rapportée de la connaissance par les vendeurs, au jour de la vente, de vices d'humidité affectant la maison, la clause de non garantie des vices cachés est valable ; qu'il y a lieu en conséquence de débouter M. Z... de toutes ses demandes ;

### **PAR CES MOTIFS**

La Cour,

Statuant contradictoirement, par mise à disposition au greffe, les parties en ayant été avisées dans les conditions prévues au 2ème alinéa de l'article 450 du code de procédure civile, et après en avoir délibéré conformément à la loi,

Infirmes le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Et statuant à nouveau,

Déboute M. Z... de toutes ses demandes ;

Y ajoutant,

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. Z... et le condamner à payer à M. X... et Mme Y... la somme de 2 000 euros ;

Le condamne aux dépens de première instance (qui comprennent les frais d'expertise) et d'appel, lesquels seront recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

**LE GREFFIER LE PRESIDENT**