

**R.G : 12/01169**

Décision du

Tribunal de Grande Instance de BOURG EN BRESSE

du 08 septembre 2011

Au fond

RG : 09/00155

X...

Y...

C/

Z...

W...

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS  
**COUR D'APPEL DE LYON**  
**8ème chambre**  
**ARRET DU 22 Octobre 2013**

**APPELANTS :**

**M. X...**

**Mme Y...**

**INTIMES :**

**Mme Z...**

Défaillante

**Me W..., notaire associé de la SCP W..., D..., titulaire d'un office notarial dont le siège est ...**

**INTERVENANTE :** \_\_\_\_\_

**Mme C...**

Défaillante

\* \* \* \* \*

Date de clôture de l'instruction : **11 Mars 2013**

Date des plaidoiries tenues **en audience publique : 04 Septembre 2013**

Date de mise à disposition : **22 Octobre 2013**

**Composition de la Cour lors des débats et du délibéré :**

- Pascal VENCENT, président
- Dominique DEFTRASNE, conseiller
- Catherine ZAGALA, conseiller

assistés pendant les débats de Marine DELPHIN-POULAT, greffier

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

Arrêt **rendu par défaut**, 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 Pascal VENCENT, président, et par Marine DELPHIN-POULAT, greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

\* \* \* \*

### **EXPOSE DU LITIGE**

Suivant acte authentique reçu en l'étude de maître W..., notaire associé de la SCP W...-D... à S... (01), monsieur X... et madame Y... ont acquis de madame Z... une maison d'habitation sise à S... (01) dans un lotissement, au prix de 222.000 € TTC.

Il était indiqué dans cet acte que madame Z..., la vendresse, déclarait avoir souscrit, en sa qualité de maître d'ouvrage, une assurance dommage-ouvrage.

Les consorts X... - Y... devaient par la suite déplorer des infiltrations d'eau par les fenêtres et les portes de leur maison, par forte pluie.

Leur assureur A... a mandaté alors un expert et il a été constaté à cette occasion qu'aucune assurance dommages d'ouvrage n'avait été souscrite, contrairement aux indications figurant dans l'acte de vente.

Les consorts X... - Y... ont sollicité et obtenu en référé la désignation d'un expert en la personne de monsieur L....

Cette expert a déposé son rapport le 19 mars 2008.

Par actes d'huissier des 16 et 22 décembre 2008, monsieur X... et madame Y... ont fait assigner madame Z... et maître W..., notaire, devant le tribunal de grande instance de BOURG EN BRESSE :

- pour voir juger que madame Z..., en sa qualité de maître de l'ouvrage, constructeur du bien vendu, devait les garanties prévues par les articles 1792 et suivants du code civil,
- pour voir juger que madame Z... avait engagé sa responsabilité contractuelle en déclarant mensongèrement avoir souscrit une assurance dommage-ouvrage,
- pour voir juger que maître W..., rédacteur de l'acte de vente, avait engagé sa responsabilité professionnelle en y mentionnant une assurance dommage-ouvrage sans avoir vérifié l'existence et la teneur de cette assurance,
- en conséquence, pour voir condamner in solidum madame Z... et maître W... à leur payer diverses sommes en réparation des désordres constatés, de leur préjudice de jouissance et de leur préjudice financier, notamment au titre de la non souscription de l'assurance dommage-ouvrage.

En cours de procédure, les demandeurs ont obtenu du juge de la mise en état l'allocation d'une provision de 7.417,30 € à valoir sur leur préjudice.

Maître W..., de son côté, a appelé en garantie madame C..., architecte, intervenue dans la construction, sur le fondement de l'article 1382 du code civil.

Par jugement du 8 septembre 2011, le tribunal de BOURG EN BRESSE a :

- dit que madame Z... était tenue, en sa qualité de maître de l'ouvrage constructeur du bien vendu, envers monsieur X... et madame Y... des garanties prévues par les articles 1792 et suivants du code civil,

- condamné madame Z... à payer à monsieur X... et à madame Y... les sommes suivantes, sur le fondement de ces dispositions :

\* 26.900 € au titre du coût des travaux de réfection des désordres,

\* 8.000 € au titre du préjudice de jouissance,

\* 1.367,47 € au titre des travaux réalisés par la S.A.R.L. B...,

- rejeté la demande de condamnation in solidum de maître W... avec madame Z... pour ces sommes relevant de la seule garantie décennale,

- dit que madame Z... avait engagé sa responsabilité contractuelle en déclarant, à tort, avoir souscrit une assurance dommages d'ouvrage en sa qualité de maître de l'ouvrage,

- dit que maître W..., rédacteur de l'acte authentique, avait engagé sa responsabilité délictuelle en y mentionnant une assurance dommage d'ouvrage sans avoir vérifié son existence ou la teneur de cette police d'assurance,

- rejeté la demande de condamnation in solidum de madame Z..., fondée sur sa faute contractuelle et de maître W..., fondée sur sa responsabilité délictuelle, formée par monsieur X... et madame Y... en réparation de leur préjudice financier, faute d'un préjudice chiffré indemnisable,

- dit n'y avoir lieu à condamner madame Z... et madame C... à relever et garantir maître W... en l'absence de condamnation de ce dernier,

- débouté maître W... de toutes ses demandes de condamnation fondées sur l'article 700 du code de procédure civile,

- condamné madame Z... à payer à monsieur X... et à madame Y... la somme de 2.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

- débouté les parties du surplus,

- ordonné l'exécution provisoire du jugement,

- condamné madame Z... aux dépens et ceux compris les frais de l'expertise judiciaire.

Le 16 février 2012, monsieur X... et madame Y... ont interjeté appel de cette décision.

Les appelants demandent à la cour :

- de confirmer le jugement du tribunal de grande instance, sauf en ce qu'il a rejeté leur demande de condamnation in solidum de madame Z... et de maître W... en réparation de leur préjudice financier et en ce qu'il a limité à la somme de 8.000 € le montant de leur préjudice de jouissance,

- condamner in solidum madame Z... et maître W... à leur payer la somme de 12.000 € en réparation de leur préjudice financier,

- subsidiairement, s'il n'était pas fait droit aux demandes formulées à l'encontre de maître W... sur le fondement de la responsabilité délictuelle, de condamner maître W... au paiement de la somme de 12.000 € au titre de la perte de chance de ne pas contracter du fait de l'absence de la garantie dommages d'ouvrage,

- de condamner madame Z... à leur payer la somme de 11.000 € en réparation de leur préjudice de jouissance,

- de condamner in solidum madame Z... et maître W... aux entiers dépens, y compris les frais de l'expertise, ainsi qu'au paiement de 4.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Ils font d'abord valoir que madame Z... assume une responsabilité de plein droit des désordres constatés par l'expert judiciaire, ce, en sa qualité de vendresse de la maison qu'elle a fait construire.

Ils font valoir en second lieu que madame Z... a engagé également sa responsabilité contractuelle pour avoir faussement déclaré qu'elle avait souscrit une assurance dommage-ouvrage et qu'il en est résulté pour eux un préjudice financier caractérisé par les frais et les honoraires de leur conseil, les frais avancés et toutes les démarches procédurales rendues nécessaires par l'impossibilité de bénéficier d'une prise en charge automatique du sinistre par une compagnie d'assurance.

Ils font valoir que maître W..., notaire rédacteur de l'acte de vente, a commis une faute en mentionnant dans cet acte la déclaration par la vendresse de la souscription d'une assurance dommages d'ouvrage qui n'existait pas et qu'il est responsable, avec madame Z..., du préjudice financier précédemment indiqué.

Ils affirment que contrairement aux dires du notaire, la situation n'aurait pas été exactement la même si l'acte de vente avait mentionné l'absence d'assurance dommage-ouvrage car, même si cette assurance ne pouvait être régularisée à posteriori, ils auraient sans doute décidé de ne pas acquérir le bien et qu'il ne leur reste aucune possibilité de recours contre les assureurs responsabilité décennale des entreprises car, s'étant effectivement rapproché des assureurs du charpentier et du menuisier, il leur a été indiqué que les travaux réalisés par ces entrepreneurs n'entraient pas dans le cadre des activités garanties par les polices d'assurance.

Madame Z..., régulièrement assignée, n'a pas constitué avocat.

Maître W... demande de son côté à la cour :

- de confirmer le jugement en ce qu'il n'a pas prononcé de condamnation à son encontre,

- subsidiairement, de condamner madame Z... et madame C... à le relever et garantir de toutes condamnations susceptibles d'intervenir contre lui,

- en toute hypothèse, de débouter les appelants de leur demande en paiement de 11.000€ en réparation de leur préjudice de jouissance et 12.000 € en réparation du préjudice financier,

- de condamner les appelants avec madame Z... et madame C... aux dépens ainsi qu'au paiement de 5.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Il fait valoir à titre principal que l'acte de vente établi par ses soins comporte effectivement une

erreur en ce qu'il mentionne une assurance dommages d'ouvrage qui s'est avérée inexistante mais que la preuve n'est pas rapportée par les appelants d'un lien de causalité entre cette erreur et un préjudice indemnisable.

Il explique que l'absence de souscription d'une assurance dommage-ouvrage par madame Z... ne pouvait être régularisée a posteriori et que la situation pour les acquéreurs aurait donc été la même s'ils avaient justement constaté l'absence d'assurance.

Il indique aussi que l'absence de l'assurance dommages d'ouvrage ne rend pas pour autant caduc tout recours pour les acquéreurs qui peuvent non seulement agir contre madame Z... mais également contre les entreprises intervenantes, elles-mêmes couvertes par une garantie responsabilité décennale et qu'à cet égard, les tergiversations des assureurs ne peuvent les empêcher de faire valoir leurs droits.

Il fait valoir à titre subsidiaire que madame C..., architecte, qui n'a pas vérifié la souscription de l'assurance dommage-ouvrage par madame Z..., ni vérifié les attestations d'assurance des entreprises qu'elle a choisi, doit assumer la responsabilité de ses négligences dans l'exécution de sa mission.

Il indique, en tout état de cause, que le préjudice de jouissance et le préjudice financier invoqués par les appelants ne sont pas certains et que s'agissant des désordres, constatés par l'expert sur une seule façade de la maison, la réparation correspondante ne saurait excéder 7.417,30 €.

Madame C..., régulièrement assignée en garantie par maître W... n'a pas constitué avocat.

## **MOTIFS DE LA DÉCISION**

### 1/ sur les responsabilités de madame Z.

Attendu que les dispositions du jugement ayant mis à la charge de madame Z..., sur le fondement de la garantie décennale, le paiement de la somme de 26.900 €, évaluée par l'expert au titre des travaux de reprise des désordres, ne sont remises en cause ni par cette parties, ni par les appelants ;

Qu'il en va de même du remboursement des frais de sondage engagés par les conjoints X...-Y... pendant les opérations d'expertise ;

Que maître W..., contre lequel aucune demande n'est formée au titre des dommages matériels subis par les acquéreurs, n'a aucun intérêt à contester l'évaluation de ces dommages ;

Que ces dispositions du jugement seront donc confirmées ;

Attendu que l'expert L... a constaté des désordres dus à la fois à l'absence d'étanchéité des fenêtres en menuiserie bois et à l'absence d'étanchéité des façades, qui se manifestent par des entrées d'eau de pluie dans le mur de façade sud et des entrées d'air au niveau des portes-fenêtres, ayant pour conséquence un désagrément de la zone d'habitation proche de ces portes-fenêtres ainsi que probablement une augmentation des dépenses de chauffage ;

Que l'expert, qui prévoit à plus ou moins long terme une généralisation des infiltrations sur les autres façades, évalue à une quinzaine de jours l'ensemble des travaux nécessaires à la réfection et précise qu'en l'état, les occupants sont dans l'impossibilité de réaliser les finitions de la face interne du mur sud dans la cuisine et dans les pièces annexes au rez-de-chaussée et à l'étage ;

Qu'il est ainsi démontré que monsieur X... et madame Y... subissent depuis 2006 un préjudice de jouissance ;

Qu'il apparaît également que madame Z... n'a pas réglé la provision mise à sa charge par le juge de la mise en état qui leur aurait permis d'entreprendre plus rapidement les travaux de réfection et que cette circonstance doit être prise en considération dans l'évaluation globale du préjudice ;

Que la cour, au vu de la nature et de la durée des troubles subis, estime devoir allouer aux intéressés la somme de 11.000 € à titre de dommages et intérêts ;

Attendu qu'il est constant que madame Z... a déclaré faussement à l'acte de vente du 28 juin 2005 qu'elle avait souscrit 'une assurance de dommages, conformément à l'article L111-30 du code de la construction et de l'habitation, garantissant en dehors de toute recherche de responsabilité le paiement des travaux de réparation des dommages dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792 du code civil' et qu'elle a donc commis une faute susceptible d'engager sa responsabilité contractuelle sur le fondement de l'article 1147 du code civil ;

Attendu que monsieur X... et madame Y..., de leur côté, ont régularisé l'acte de vente en croyant bénéficier d'une assurance dommages d'ouvrage, une garantie financière en cas de désordres affectant le bien acquis ;

Qu'il est permis d'affirmer que les acquéreurs, ainsi qu'ils le font valoir dans leurs écritures devant la cour, auraient certainement hésité à conclure la vente s'ils avaient connu l'absence de garantie dommages d'ouvrage et qu'ils auraient pu alors jeter leur dévolu sur un autre bien immobilier dûment garanti par une assurance dommages ouvrage ;

Qu'il en résulte que monsieur X... et madame Y... ont bien subi un préjudice caractérisé par cette perte de chance de ne pas contracter, outre le temps perdu et les désagréments subis pour rechercher la garantie d'autres assureurs ;

Qu'il y a lieu en conséquence de condamner madame Z... à leur payer la somme de 12.000 € à titre de dommages et intérêts de ce chef ;

## 2/ sur la responsabilité de maître W...

Attendu que le notaire, chargé d'authentifier un acte, a l'obligation d'éclairer ses clients non seulement sur la validité de l'acte et sur son efficacité mais aussi sur les risques que présente l'opération pour l'un ou l'autre d'entre eux ; qu'il doit à cet effet se livrer à toutes les recherches nécessaires pour renseigner ses clients sur la situation exacte du bien sur lequel porte l'opération ;

Attendu en l'espèce que maître W... a manifestement manqué à ses obligations en mentionnant dans l'acte de vente du 28 juin 2005 la déclaration de souscription par madame Z... d'une assurance dommages d'ouvrage sans vérifier la réalité et la teneur de cette assurance ;

Qu'il a ainsi commis une faute susceptible d'engager sa responsabilité professionnelle à l'égard des acquéreurs, sur le fondement de l'article 1382 du code civil ;

Attendu que cette faute, à l'instar de la fausse déclaration assumée par madame Z... en signant l'acte de vente, est en relation de causalité directe avec le préjudice subi par monsieur X... et madame Y... du fait de la perte de chance de non contracter, précédemment analysée ;

Que dans ces conditions, maître W... doit être condamné in solidum avec madame Z... à payer aux acquéreurs la somme de 12.000 € en réparation de ce préjudice et que ses moyens de

contestation concernant l'absence de possibilité de régularisation d'une assurance dommage non souscrite ou l'existence d'autres recours au titre de la garantie décennale contre les entreprises intervenantes sont inopérants au regard du préjudice subi ;

### 3/ sur les actions en garantie de maître W

Attendu que dans leurs rapports mutuels et en considération de leurs fautes respectives, madame Z... devra supporter les deux tiers de la condamnation de 12000 € prononcée au profit des appelants et maître W..., un tiers de cette même condamnation

Qu'il sera donc fait partiellement droit à la demande en garantie de maître W... à l'encontre de madame Z... ;

Attendu, en revanche, qu'il n'est pas démontré par les pièces produites, y compris le contrat de maîtrise d'oeuvre conclu entre madame Z... et madame C..., que cette dernière avait l'obligation contractuelle de faire elle-même souscrire au maître de l'ouvrage une police dommages d'ouvrage ;

Que par ailleurs, le manquement du notaire à son obligation de renseignement et de mise en garde lors de la rédaction de l'acte de vente, postérieurement à la construction de la maison, est sans lien avec les obligations souscrites par les constructeurs ;

Qu'en conséquence, la demande en garantie de maître W... à l'encontre de madame C... ne peut prospérer ;

### 4/ sur les dépens et les frais irrepétibles

Attendu que les dépens de première instance et d'appel seront mis à la charge de madame Z... dans la proportion des deux tiers et à la charge de maître W... dans la proportion d'un tiers ;

Que madame Z... devra régler aux appelants la somme de 2.500 € et maître W... celle de 1.250 € en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

## **PAR CES MOTIFS**

Dit l'appel recevable,

Confirme le jugement querellé en ce qu'il a condamné madame Z... à payer à monsieur X... et madame Y..., sur le fondement des articles 1792 et suivants du code civil :

- 26.900 € au titre du coût des travaux de réfection des désordres,

- 1.367,47 € au titre des travaux réalisés par la S.A.R.L.B...,

Le réformant pour le surplus et statuant à nouveau,

Condamne madame Z... à payer à monsieur X... et madame Y... la somme de 11.000 € en réparation de leur préjudice de jouissance,

Condamne in solidum madame Z... et maître W... à payer monsieur X... et madame Y... la somme de 12.000 €



en réparation de leur préjudice résultant de la perte de chance de ne pas contracter du fait de l'absence de garantie dommages d'ouvrage

Y ajoutant,

Condamne madame Z... à relever et garantir maître W... de la condamnation in solidum ci-dessus, à concurrence des deux tiers de son montant

Déboute maître W... de ses demandes à l'encontre de madame C...,

Condamne madame Z... à payer à monsieur X... et à madame Y... la somme de 2.500 € et maître W... celle de 1.250€ en application de l'article 700 du code de procédure civile,

Dit que les dépens de première instance et d'appel seront supportés à proportion des deux tiers par madame Z... et d'un tiers par maître W... et seront recouvrés conformément aux disposition de l'article 699 du code de procédure civile, par ceux des mandataires des parties qui en ont fait la demande.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT