

N° RG 16/09430
Décision du
Tribunal de Grande Instance de VILLEFRANCHE SUR SAONE
Au fond du 02 décembre 2016
RG : 15/00929
M.
C/
M. D.
S. L VILLEFRANCHE
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS
COUR D'APPEL DE LYON
1ère chambre civile B
ARRET DU 16 Octobre 2018

APPELANTS :

M. Jean-Luc M.
Représenté par la S. D.L. (E.AVOCATS), avocats au barreau de LYON
Mme Françoise Claire Marthe C. épouse M.
Représentée par la S. D.L. (E.AVOCATS), avocats au barreau de LYON

INTIMÉS :

M. Jean-Luc Fernand Sébastien M.
Représenté par la S. UZA (ENSEIGNE UZA), avocats au barreau de LYON

Mme Ghylaine Marie-Alice D. épouse M.
Représentée par la S. UZA (ENSEIGNE UZA), avocats au barreau de LYON
LVN VILLEFRANCHE, SARL, représentée par son gérant en exercice, Représentée par la SELARL
L&A, avocats au barreau de LYON Assistée de la SELARL M.S&C, avocats au barreau de LYON

* * * * *

EXPOSÉ DE L'AFFAIRE

Par acte notarié du 27 mai 2015, faisant suite à une promesse synallagmatique de vente en date du 27 février 2015, M. Jean-Luc M. et Mme Ghylaine D. épouse M. ont acquis de M. Jean-Luc M. et de Mme Françoise C. épouse M., par l'intermédiaire de l'agence immobilière LVN VILLEFRANCHE, une maison d'habitation. Par actes d'huissier des 4 et 6 août 2015, M. Jean-Luc M. et Mme Ghylaine D. épouse M. ont fait assigner la société NEYRET GESTION IMMOBILIERE, M. Jean-Luc M. et Mme Françoise C. épouse M. devant le tribunal de grande instance de VILLEFRANCHE-SUR-SAÔNE aux fins d'obtenir l'indemnisation de leur préjudice causé par la construction d'une habitation voisine à proximité immédiate de leur tènement gênant la jouissance de leur terrasse Ouest.
Par acte d'huissier du 29 février 2016, M. Jean-Luc M. et Mme Ghylaine D. épouse M. ont fait assigner en intervention forcée la société LVN VILLEFRANCHE.
Les deux instances ont été jointes par ordonnance du juge de la mise en état du 5 avril 2016.

Par jugement du 2 décembre 2016, le tribunal a :

- mis hors de cause la société N.G.I,
- condamné in solidum la société LVN VILLEFRANCHE, M. Jean-Luc M. et Mme Françoise C. épouse M. à payer à M. Jean-Luc M. et Mme Ghylaine D. épouse M. la somme de 20 000 € à titre de dommages et intérêts,
- débouté M. Jean-Luc M. et Mme Ghylaine D. épouse M. du surplus de leurs demandes indemnitaires,
- condamné in solidum la société LVN VILLEFRANCHE, M. Jean-Luc M. et Mme Françoise C. épouse M. à payer à M. Jean-Luc M. et Mme Ghylaine D. épouse M. la somme de 2 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens avec faculté de recouvrement direct au profit de Me Sandrine G.V.,
- débouté la société N.G.I de sa demande formée au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ordonné l'exécution provisoire.

Par déclarations du 26 décembre 2016 et du 27 janvier 2017, M. Jean-Luc M. et Mme Françoise C. épouse M. et la société LVN VILLEFRANCHE ont respectivement interjeté appel de ce jugement devant la cour d'appel de Lyon. Les deux instances ont été jointes par ordonnance du conseiller de la mise en état du 7 septembre 2017. Dans leurs dernières conclusions, notifiées le 21 février 2017, M. Jean-Luc M. et Mme Françoise C. épouse M. demandent à la cour de :

- infirmer le jugement entrepris en ce qu'il les a condamnés in solidum à payer la somme de 20 000 € pour réticence dolosive,
- débouter M. Jean-Luc M. et Mme Ghylaine D. épouse M. de l'ensemble de leurs demandes, subsidiairement, dire que leur indemnisation sera limitée à l'euro symbolique,
- condamner M. Jean-Luc M. et Mme Ghylaine D. épouse M. à leur verser une somme de 5 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens avec faculté de distraction au profit de Me de LB..

Ils font valoir :

- qu'ils n'ont commis aucun manquement à leur obligation précontractuelle d'information alors que les époux M. ont été informés du projet de construction, ce qu'ils reconnaissent,
- que l'intention de tromper les acquéreurs n'est pas établie,
- qu'il appartenait aux époux M. de procéder à certaines investigations et vérifications des informations qu'ils leur ont transmises, notamment auprès de la municipalité,
- qu'en tout état de cause, les acquéreurs ne pouvaient ignorer le projet de construction en cours dès lors que les travaux de terrassement et de viabilisation étaient en cours lors de la visite de la maison cédée et que le permis de construire était affiché, lequel informait de la construction de plusieurs maisons individuelles,
- que les époux M. n'ont pas fait usage de leur droit de rétractation après la notification du compromis de vente,
- qu'en toute hypothèse, les acquéreurs ont accepté le bien vendu dans l'état dans lequel il se trouvait au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre eux, pour quelque cause que ce soit,
- que le caractère déterminant du consentement des projets de construction n'est pas démontré puisque la jouissance de la terrasse principale de la maison et la vue ne sont pas affectées par les maisons voisines nouvellement édifiées,

- qu'enfin, l'existence d'un préjudice subi par les époux M. n'est pas prouvée dès lors que ceux-ci jouissent pleinement de leur bien, que la valeur de leur bien n'est pas affectée, que le mur séparatif construit est mitoyen, que la pose de palissage n'était pas nécessaire, et que le préjudice moral n'est pas justifié. Au terme de conclusions notifiées le 15 mars 2018, la société LVN VILLEFRANCHE demande à la cour de réformer le jugement et de :

- débouter M. Jean-Luc M. et Mme Ghylaine D. épouse M. de leur appel incident et de l'ensemble de leurs demandes à son encontre,
- condamner M. Jean-Luc M. et Mme Ghylaine D. épouse M. à lui verser la somme de 5 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens, avec faculté de recouvrement direct au profit de Me L..

Elle fait valoir :

- qu'elle a respecté son obligation d'information qui porte principalement sur les attributs et les caractéristiques techniques, juridiques et administratives du bien et que ce dernier n'est grevé d'aucune servitude et n'est affecté d'aucun vice,
- que les acquéreurs avaient connaissance du projet de construction sur la parcelle voisine dès lors qu'ils ont constaté la présence d'un panneau de permis de construire sur la parcelle voisine, qu'ils admettent avoir été informés en détail du projet par l'agent immobilier et les époux M. et que des travaux étaient visibles lors de la visite des lieux par les époux M.,
- que les époux M. ont manqué à leur obligation de s'informer alors qu'ils auraient pu obtenir facilement toutes les informations nécessaires sur le projet de construction auprès de la mairie,
- que le caractère erroné de l'annonce immobilière n'est pas démontré et en tout état de cause, les acquéreurs ont acquis le bien après l'avoir visité à deux reprises, si bien que ces éléments n'ont pas été déterminants de leur consentement,
- que la dévalorisation du bien acquis n'est pas établie et ne lui est pas imputable puisqu'il existe bien deux terrasses et que la terrasse située à l'Est n'est pas affectée par la présence de la maison voisine construite à l'Ouest.

Au terme de conclusions notifiées le 5 janvier 2018, M. Jean-Luc M. et Mme Ghylaine D. épouse M. demandent à la cour de :

- confirmer le jugement en ce qu'il a retenu la responsabilité de M. Jean-Luc M., de Mme Françoise C. épouse M. et de la société LVN VILLEFRANCHE,
- l'infirmier en ce qu'il a fixé leur préjudice à la somme de 20 000 €,
- condamner in solidum la société LVN VILLEFRANCHE, M. Jean-Luc M. et Mme Françoise C. épouse M. à leur payer la somme de 80 473,35 € à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice subi,
- en tout état de cause, débouter M. Jean-Luc M. et Mme Françoise C. épouse M. de l'ensemble de leurs demandes reconventionnelles,
- confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a condamné in solidum M. Jean-Luc M., Mme Françoise C. épouse M. et la société LVN VILLEFRANCHE à leur payer la somme de 2 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamner in solidum M. Jean-Luc M., Mme Françoise C. épouse M. et la société LVN VILLEFRANCHE à leur payer la somme de 5 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel et aux dépens avec faculté de recouvrement direct au profit de Me UROZ.

Ils font valoir :

- qu'ils n'ont été informés du projet de construction ni par les vendeurs, ni par l'agence immobilière,
- que l'agence immobilière, en sa qualité de professionnel, a manqué à son obligation de renseignement,
- que les époux M. ont occupé la maison cédée jusqu'au jour de la signature de l'acte authentique et qu'ils ne pouvaient ignorer le projet de construction sur la parcelle voisine,
- que le panneau du permis de construire affiché lors de la visite du bien acquis ne correspond pas à celui évoqué par les vendeurs, lequel se situe à 923 mètres du portail,
- qu'ils n'ont été informés que de la construction d'une maison à 25 mètres de la baie vitrée,
- qu'ils n'ont pas jugé nécessaire de s'informer auprès de la mairie en raison de l'exposé détaillé présenté par les vendeurs et l'agence immobilière,
- que les travaux de construction de la maison la plus proche n'avaient pas débuté lors de leur visite,
- que l'intention dolosive est démontrée par le report de la remise des clefs au jour de la réitération de la promesse synallagmatique de vente, les empêchant de constater la construction litigieuse,
- qu'en toute hypothèse, les vendeurs et l'agence immobilière ont manqué à leur devoir de loyauté,
- qu'ils n'auraient pas acquis le bien à ce prix s'ils avaient eu connaissance du projet de construction sur le terrain voisin, ce que démontre leur volonté d'acquérir le bien vendu dans sa totalité, pour s'assurer de l'absence de promiscuité,
- que la clause limitative de responsabilité prévue à l'acte de vente ne peut leur être opposable en raison du dol qui affecte l'acte,
- que l'édification d'un bien devant leur terrasse entraîne une dépréciation de leur immeuble estimée à 60 000 €, ce d'autant qu'il s'agissait de la seule véritable terrasse, la seconde ayant été construite par eux,
- que la proximité de la maison voisine leur a imposé de faire construire un mur de séparation, de poser des palissades et des voilages sur la baie vitrée pour limiter le vis-à-vis.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Selon l'article 1134 (devenu 1103) du code civil, le contrat fait la loi des parties. Selon les articles 1109 et 1116 (devenus respectivement 1130 et 1137) du code civil, le dol, erreur provoquée par des manoeuvres frauduleuses, ne vicie le consentement d'une partie à un contrat que s'il a déterminant de son consentement et que, sans lui, cette partie n'aurait pas contracté ou aurait contracté à des conditions substantiellement différentes.

C'est à celui qui invoque le dol de rapporter la preuve des manoeuvres ou de la dissimulation dont il a été victime. La victime d'un dol qui ne demande pas la nullité de la convention est fondée à solliciter l'indemnisation du préjudice subi du fait des agissements de son co-contractant. Constitue un dol par réticence le silence d'une partie dissimulant à son co-contractant un fait qui, s'il avait été connu de lui, l'aurait empêché de contracter ou l'aurait amené à contracter à d'autres conditions.

Les époux M. ont visité la maison les 25 et 26 février 2015, le compromis a été signé le 27 février et leur a été notifié par le notaire le 2 mars 2015 afin de faire courir le délai de rétractation. Ils sont revenus pour une nouvelle visite le 12 mars, après l'expiration du délai. Ils ont été immédiatement avisés de ce que le terrain limitrophe du bien vendu était constructible et de ce qu'un projet de construction était en cours. Ce faisant, les vendeurs et

l'agence ont rempli leur obligation pré-contractuelle d'information, celle-ci ne comportant pas l'obligation d'informer les acquéreurs du détail des constructions projetées sur le terrain voisin à supposer qu'ils en aient eux-mêmes pris connaissance.

Il résulte en outre des pièces produites aux débats que le permis de construire concernant la maison limitrophe a été obtenu le 13 janvier 2015 et affiché à la mairie pendant le délai de recours de deux mois à compter du 14 janvier 2015 de sorte qu'il était affiché à la mairie à la date de régularisation du compromis et jusqu'à l'issue du délai de rétractation. En vertu des textes d'urbanisme, il devait être affiché sur le terrain pendant toute la durée du chantier de façon à être visible depuis la voie publique.

A supposer que le panneau d'affichage du permis de construire n'ait pas été apposé concomitamment sur le terrain, il était loisible aux acquéreurs, informés de la constructibilité et d'un projet de construction sur la parcelle voisine, d'en prendre connaissance.

Les époux M. ne sauraient sérieusement soutenir que la mairie d'A. leur aurait indiqué qu'il n'existait aucun projet en cours pouvant intéresser l'immeuble alors que cette information était donnée en réponse au questionnaire sur l'existence de servitudes ou de projets en cours pouvant intéresser l'immeuble acquis et non pas sur les projets ou opérations de construction sur des terrains voisins. La promesse synallagmatique de vente non dénoncée dans le délai de rétractation de 7 jours lie les parties de sorte que c'est à cette date que s'apprécie l'existence d'une éventuelle dissimulation dolosive et non à la date de réitération de la vente par acte authentique. Il en résulte que ne saurait être dolosive l'absence d'information des acquéreurs par les vendeurs et par l'agence immobilière de ce que des travaux de construction à proximité du bien vendu avaient été engagés postérieurement à la date à laquelle le compromis était devenu définitif. En acquérant un immeuble limitrophe d'un terrain constructible, les époux M. ont nécessairement accepté le risque d'y voir ériger une construction. Il convient en conséquence de réformer le jugement et de débouter les époux M. de leurs demandes.

PAR CES MOTIFS

LA COUR,

Réforme le jugement déféré ;

Statuant à nouveau,

Déboute M. Jean-Luc M. et Mme Ghylaine D. épouse M. de leurs demandes ; Les condamne à payer à M. Jean-Luc M. et Mme Françoise C. épouse M. ensemble et à la société N.G.I la somme de 3 000 € chacun en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Les condamne aux dépens ;

Autorise Me de LB. et Me L. à recouvrer directement à leur rencontre les dépens dont ils auraient fait l'avance sans avoir reçu provision.

LE GREFFIER LA PRÉSIDENTE