

R.G : 14/00919

Décision du

Tribunal d'Instance de MONTBRISON

Au fond

du 13 décembre 2013

RG : 11-13-0095

ch n°

P

O.

C/

G.

F.

SARL

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS
COUR D'APPEL DE LYON
6ème Chambre
ARRET DU 08 Octobre 2015

APPELANTS :

M. Hervé P.

né le

Représenté par la SELARL

Mme Dominique O. épouse P.

INTIMES :

M. Dominique Antoine G.

né le ...

Mme Christine F. épouse G.

née ..

SARL SARL E.

avocats au barreau de SAINT-ETIENNE

* * * * *

Date de clôture de l'instruction : **09 Septembre 2014**

Date des plaidoiries tenues **en audience publique** : **01 Septembre 2015**

Date de mise à disposition : **08 Octobre 2015**

Composition de la Cour lors des débats et du délibéré :

- Claude VIEILLARD, président
- Olivier GOURSAUD, conseiller
- Catherine CLERC, conseiller

assistés pendant les débats de Martine SAUVAGE, greffier

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

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 Claude VIEILLARD, président, et par Martine SAUVAGE, greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

* * * *

FAITS, PROCÉDURE, MOYENS ET PRÉTENTIONS DES PARTIES

Suivant acte authentique du 30 septembre 2010, Monsieur et Madame P. ont vendu à Monsieur et Madame G. une maison d'habitation située à ST MARCELLIN EN FOREZ dans la Loire.

Invoquant l'existence de désordres, notamment une odeur nauséabonde dans la salle de bains, les époux G. ont sollicité en référé l'organisation d'une mesure d'expertise et par ordonnance en date du 27 janvier 2011, le Juge des Référés du Tribunal de Grande Instance de SAINT ETIENNE a désigné Monsieur RABATE en qualité d'expert, lequel a déposé un rapport le 19 décembre 2011 au contradictoire des époux P. et des époux G. mais également de la SARL E. qui avait procédé à des travaux dans la salle de bains en mars 2010.

L'expert a constaté dans son rapport que les eaux usées se déversaient directement dans le vide sanitaire et considéré que le désordre avait une double origine à savoir un réseau d'évacuation des eaux usées et vannes mal ou pas fixé et une intervention sur ce réseau de la SARL E. ne tenant pas compte de ce défaut de fixation, l'expert considérant que cette entreprise n'aurait pas dû accepter de réaliser les branchements de la salle de bains sans régler les pentes et fixer le réseau pré-existant.

Par exploit du 5 mars 2013, Monsieur et Madame G. ont saisi le Tribunal d'Instance de MONTBRISON d'une demande indemnitaire dirigée à l'encontre de Monsieur et Madame

P. et de la SARL E.

Par jugement en date du 13 décembre 2013 auquel il est expressément référé pour un exposé plus complet des faits, des prétentions et des moyens des parties, le Tribunal d'Instance de MONTBRISON a :

- condamné in solidum Monsieur et Madame P. et la SARL E. à payer à Monsieur et Madame G. la somme de 2.315,62 € au titre de la facture de pompage,
- condamné in solidum Monsieur et Madame P. à payer à Monsieur et Madame G. la somme de 2.272,14 € au titre des travaux de réparation,
- condamné in solidum Monsieur et Madame P. à payer à Monsieur et Madame G. la somme de 2.000 € au titre du préjudice moral,
- rejeté toutes autres demandes,
- condamné in solidum Monsieur et Madame P. à payer à Monsieur et Madame G. la somme de 1.000 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile,
- condamné in solidum Monsieur et Madame P. aux dépens de l'instance.

Par déclaration remise au greffe le 4 février 2014, Monsieur et Madame P. ont interjeté appel de cette décision.

Dans le dernier état de leurs conclusions du 8 août 2014, **Monsieur et Madame P.** demandent à la cour de :

- dire recevable et bien fondé l'appel entrepris,

réformant le jugement du Tribunal d'Instance de MONTBRISON du 13 décembre 2013,

- débouter les consorts G. de l'intégralité de leurs prétentions en tant qu'elles sont dirigées contre eux,
- condamner les consorts G., ou qui mieux le devra, à leur régler in solidum une indemnité de 4 000 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile,
- condamner les mêmes en tous les dépens d'instance comme d'appel.

Monsieur et Madame P. font valoir que :

- si le vice était apparent pour eux mêmes avant la vente, il l'était aussi nécessairement pour les acheteurs lors de chacune des visites qui ont précédé leur acquisition ce qui par application de l'article 1642 du Code Civil, exclut la garantie des vices cachés,
- l'expert relève quant à lui que le désordre est un vice caché dont la nature et la cause ne peuvent se déduire par un non professionnel du bâtiment, ce qui exclut aussi leur responsabilité, par application de la clause de non garantie stipulée sur l'acte de vente, dès lors qu'ils ne sont pas des professionnels du bâtiment,
- l'existence d'un dol n'est pas non plus démontrée.

Aux termes de leurs conclusions en date du 24 juin 2014, **Monsieur et Madame G.** demandent à la cour de :

-confirmer le jugement déféré en ce qu'il a déclaré responsable in solidum Monsieur et Madame P. et la SARL E. des préjudices subis par eux,

- le réformer pour le surplus,

- condamner in solidum Monsieur et Madame P. et la SARL E. à leur régler les indemnités suivantes :

- facture de pompage : 2.315,62 €

- travaux de réparation : 2.272,14 €

- frais bancaires : 1.832,98 €

- dommages intérêts pour préjudice moral et de jouissance : 3.500,00 €

- condamner in solidum Monsieur et Madame P. et la SARL E. à leur régler la somme de 3.000 € sur le fondement de l'article

700 du Code de Procédure Civile,

- condamner in solidum Monsieur et Madame P. et la SARL E. aux dépens, tant ceux d'appel que de première instance, ces derniers comprenant les frais d'expertise de Monsieur RABATE et le coût du constat d'huissier de la SELARL T., Huissier de Justice.

Monsieur et Madame G. font valoir que :

- au regard des conclusions de l'expert et de la constatation immédiate après la vente de cette odeur nauséabonde et du volume d'eau en m3 présent dans le vide sanitaire quelques semaines après la vente, Monsieur et Madame P. ne pouvaient ignorer le problème et avaient conscience de ce vice caché,

- les vendeurs se sont bien gardés de leur montrer le vide sanitaire et ont d'ailleurs essayé de cacher les odeurs par des diffuseurs de parfum,

- ils n'ont donc pas respecté leur devoir d'information et ne peuvent s'exonérer de leur responsabilité par la clause de non garantie contenue dans l'acte de vente,

- en outre, leur consentement a été vicié par l'absence d'information fournie par les époux P.,

- la responsabilité de la SARL E. est aussi engagée car elle est intervenue sur le réseau d'évacuation sans tenir compte du défaut de finition existant et en se raccordant à des branchements non conformes et impropres à leur destination,

- sa responsabilité s'étend au delà du remboursement des frais de pompage, son intervention incomplète et inutile les ayant contraints à refaire l'installation, à s'engager dans une voie judiciaire et pour ce faire, à solliciter un prêt bancaire.

Aux termes de ses conclusions en date du 22 mai 2014, **la SARL E.**

demande à la Cour de :

- déclarer l'appel interjeté par Monsieur Hervé P. et son épouse, Madame P. née O. Dominique, recevable en son principe,
- statuer ce que de droit sur la demande de Monsieur Hervé P. et son épouse, Madame P. née O. Dominique,
- confirmer la décision entreprise en ce qu'elle a condamné solidairement Monsieur Hervé P. et son épouse, Madame P. née O. Dominique, d'une part, et elle même d'autre part, à verser la somme de 2.315,62 € correspondant aux frais relevant des cinq pompages du vide sanitaire,
- laisser les entiers dépens d'appel à la charge de Monsieur Hervé P. et son épouse, Madame P. née O. Dominique, ou de qui mieux les devra,
- condamner solidairement Monsieur Hervé P. et son épouse, Madame P. née O. Dominique, ou qui mieux le devra, à lui verser la somme de 2.000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile pour les frais non répétables exposés devant la Cour.

La SARL E. déclare que :

- il n'y a aucun lien de causalité entre son intervention ayant consisté à la pose d'éléments de salle de bains et des branchements et la nécessité de refaire le réseau d'évacuation, cette prestation incombant aux propriétaires,
- sa seule faute consiste dans le fait d'avoir raccordé ses installations sur un branchement pré-existant sans avoir au préalable vérifié sa conformité et elle ne peut répondre que des frais relevant des 5 pompages du vide sanitaire, ainsi que l'a retenu le tribunal.

L'ordonnance de clôture est intervenue le 9 septembre 2014 et l'affaire a été fixée à plaider à l'audience du 1er septembre 2015.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Un constat d'huissier établi à la demande de Monsieur et Madame G., le 2 décembre 2010, soit à peine deux mois après la vente, révèle la présence d'une forte odeur d'égout dans la salle de bains et l'huissier a relevé que le vide sanitaire était rempli d'eaux usées, d'une hauteur d'environ 20 cm, et qu'une forte odeur nauséabonde s'échappait de ce vide sanitaire.

Il a constaté également qu'en tirant la chasse d'eau des wc du rez-de-chaussée, aucune évacuation n'avait lieu dans le regard .

Dans son rapport , l'expert a confirmé ce défaut d'évacuation des eaux usées et eaux vannes en mentionnant que les dispositifs d'évacuation sont totalement hors service (absence de fixation, défaut de pente, défaut d'assemblage entre éléments, chute partielle) et que les eaux usées se déversaient directement dans le vide sanitaire.

Ce désordre qui est à l'origine d'un problème d'odeur était suffisamment grave pour que l'expert préconise des travaux d'urgence consistant à vider les eaux stagnantes du vide sanitaire et à rétablir ou réaliser les branchements eaux usées et eaux vannes.

S'agissant d'un problème d'évacuation des eaux usées des installations sanitaires impactant la vie quotidienne au sein de la maison, il doit être considéré qu'il s'agit d'un défaut caché de la chose

vendue rendant la maison impropre à son usage.

L'importance de la hauteur d'eau constatée par l'huissier et la proximité du constat par rapport à la date de la vente permettent aussi d'affirmer que ce désordre préexistait à la vente non seulement quant à sa cause, s'agissant d'un dispositif d'évacuation mal conçu et mal fixé, mais également quant à ses conséquences, notamment la présence des odeurs, même si l'expert a relevé le caractère évolutif du désordre.

Monsieur R. mentionne par ailleurs que le désordre constaté, au regard de la difficulté d'accès au vide sanitaire et plus particulièrement la zone où est situé le désordre, est caché et que la nature et la cause de ce désordre ne pouvaient être décelées par un non professionnel du bâtiment ce dont il se déduit qu'il s'agissait d'un vice caché pour les époux G. qui ne sont pas des professionnels du bâtiment.

Ainsi, les conditions d'une action pour défauts cachés de la chose vendue sont réunies en l'espèce.

L'expert ne se prononce pas sur la connaissance de ce désordre par les vendeurs qui font valoir qu'ils ne sont pas eux non plus des professionnels du bâtiment.

Toutefois, ainsi que l'a justement relevé le premier juge, et même si à la date de la vente les désordres n'étaient pas, quant à leur manifestation, aussi importants qu'à la date du constat réalisé en décembre 2010, il est établi que Monsieur et Madame P. avaient conscience des problèmes d'odeur affectant leur maison lorsqu'ils l'ont vendue.

Cela est suffisamment démontré par la présence de deux diffuseurs de parfum, ainsi que l'a constaté l'huissier, qui étaient déjà présents avant la vente, ce qui est confirmé par une attestation de l'agence immobilière selon laquelle le vendeur lui avait indiqué avoir placé en juillet un évent sur les évacuations des vasques.

Cette réticence d'information par les vendeurs sur un défaut d'importance est incontestablement de nature à écarter la clause de non garantie stipulée dans l'acte de vente.

Le jugement sera donc confirmé en ce qu'il les a condamnés à indemniser les époux G. de l'intégralité de leur préjudice.

Le préjudice matériel au vu des pièces produites, notamment des factures, a justement été évalué à 2.315,62 € au titre des frais de pompage du vide sanitaire et à 2.272,14 € au titre des frais de reconstruction du réseau d'évacuation des eaux usées.

Le premier juge a encore justement retenu l'existence d'un préjudice supplémentaire, notamment de jouissance, lié aux désagréments subis du fait de la présence de ces désordres et à son évaluation à 2.000 € correspond à une juste évaluation de ce préjudice.

Le jugement sera également confirmé en ce qu'il a écarté de la demande d'indemnisation au titre de frais bancaires ayant justement retenu que le prêt souscrit par Monsieur et Madame G. était nettement supérieur à celui du coût des réparations.

S'agissant de la SARL E., celle-ci a engagé sa responsabilité pour faute pour avoir raccordé ses installations sur un branchement préexistant non conforme et sans avoir vérifié sa conformité et le bon fonctionnement du réseau après son intervention.

Par application de l'article 1382 du Code Civil, elle doit répondre de sa faute vis à vis de Monsieur et Madame G., ce qu'elle ne conteste pas, et dans la mesure où sans cette carence fautive, le vide sanitaire ne se serait pas rempli d'eaux usées, le jugement doit être confirmé en ce qu'il a condamné

la société, in solidum avec Monsieur et Madame P., à indemniser les époux G. du coût des frais de pompage du vide sanitaire.

La faute imputable à la SARL E. est par contre sans rapport avec les malfaçons du réseau d'évacuation qui préexistaient à son intervention et le premier juge a justement relevé que les époux Monsieur G. n'étaient pas fondés à lui réclamer une indemnisation à ce titre.

La Cour ajoute qu'il n'y a pas lieu non plus de mettre à la charge de la SARL E. le coût du préjudice de jouissance alors que ce dernier résulte directement de la rétention fautive d'informations des vendeurs vis à vis de leurs acquéreurs.

Le jugement sera en conséquence confirmé en toutes ses dispositions y compris en ce qu'il a alloué aux époux G. la somme de 1.000 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

La Cour estime outre que l'équité commande également de leur allouer, en cause d'appel, une somme de 1.500 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Il n'y a pas lieu par contre de faire application de cette disposition en cause d'appel au profit de la SARL E.

Le jugement sera enfin confirmé en ce qu'il a condamné in solidum Monsieur et Madame P. aux dépens de l'instance sauf à préciser que ces dépens comprennent les frais de la procédure de référé et ceux d'expertise.

S'agissant des frais de constat, ils ne sont pas inclus dans les dépens et, dès lors qu'il a été tenu compte de cette dépense dans l'appréciation au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile, il n'y a pas lieu de prévoir une condamnation spécifique à ce titre.

PAR CES MOTIFS

La Cour, statuant publiquement par arrêt contradictoire,

Confirme le jugement en toutes ses dispositions sauf à préciser que les dépens comprennent les frais de la procédure de référé et ceux de l'expertise judiciaire.

Condamne Monsieur et Madame P. in solidum à payer en cause d'appel à Monsieur et Madame G. la somme de **MILLE CINQ CENTS EUROS (1.500 €)** par application de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Condamne Monsieur et Madame P. in solidum aux dépens de l'instance d'appel et accorde aux avocats qui en ont fait la demande le bénéfice de l'article 699 du Code de Procédure Civile.

Le greffier Le président