

Texte intégral

nac : 50D
updatedByCass : 2023-11-24
Solution : Autre
idCass : 6557134c591f818318d0ced4

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Grosse + copie

délivrées le

à

COUR D'APPEL DE MONTPELLIER

3e chambre civile

ARRET DU 16 NOVEMBRE 2023

Numéro d'inscription au répertoire général :

N° RG 19/01826 - N° Portalis DBVK-V-B7D-OCBY

Décision déférée à la Cour :

Jugement du 06 FEVRIER 2019

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE MONTPELLIER

N° RG 16/03690

APPELANTS :

Madame [O] [S]

[Adresse 2]

[Localité 3]

Représentée par Me Philippe SENMARTIN de la SELARL CSA, avocat au barreau de MONTPELLIER, avocat postulant substitué par Me Célia VILANOVA, avocat au barreau de MONTPELLIER et par Me Aline BOUDAILLIEZ, avocat au barreau de MONTPELLIER, avocat plaidant substitué par Me Jérémy ROUSSEL, avocat au barreau de MONTPELLIER

Monsieur [B] [M] [J] agissant tant en son nom personnel qu'en sa qualité d'administrateur légal de sa fille [H] [A] [J] née le 07 Août 2010 à [Localité 8]

né le 01 Juin 1973 à [Localité 9]

de nationalité Française

[Adresse 1]

[Localité 3]

Représenté par Me Philippe SENMARTIN de la SELARL CSA, avocat au barreau de MONTPELLIER, avocat postulant substitué par Me Célia VILANOVA, avocat au barreau de MONTPELLIER et par Me Aline BOUDAILLIEZ, avocat au barreau de MONTPELLIER, avocat plaidant substitué par Me Jérémy ROUSSEL, avocat au barreau de MONTPELLIER

Monsieur [C] [W] [J]

né le 12 Février 1999 à [Localité 3]

de nationalité Française

[Adresse 1]

[Localité 3]

Représenté par Me Philippe SENMARTIN de la SELARL CSA, avocat au barreau de MONTPELLIER, avocat postulant substitué par Me Célia VILANOVA, avocat au barreau de MONTPELLIER et par Me Aline BOUDAILLIEZ, avocat au barreau de MONTPELLIER, avocat plaidant substitué par Me Jérémy ROUSSEL, avocat au barreau de MONTPELLIER

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES [Adresse 2] [Adresse 1] du toit commun des résidences sis [Adresse 1], représenté par son syndic bénévole en exercice Madame [O] [S], domicilié en cette qualité

[Adresse 2]

[Localité 3]

Représenté par Me Philippe SENMARTIN de la SELARL CSA, avocat au barreau de MONTPELLIER, avocat postulant substitué par Me Célia VILANOVA, avocat au barreau de MONTPELLIER et par Me Aline BOUDAILLIEZ, avocat au barreau de MONTPELLIER, avocat plaidant substitué par Me Jérémy ROUSSEL, avocat au barreau de MONTPELLIER

INTIMES :

Madame [Y] [R] [D] [P] veuve [Z]

née le 24 Mai 1940 à [Localité 3]

de nationalité Française

[Adresse 5]

[Localité 7]

Représentée par Me Francette BENE de la SCP BENE, avocat au barreau de MONTPELLIER, avocat postulant substitué par Me Jean-Baptiste POLITANO, avocat au barreau de TOULON, avocat plaidant

Monsieur [T] [I]

de nationalité Française

[Adresse 10]

[Adresse 10]

[Localité 4]

Représenté par Me Arnaud LAURENT de la SCP SVA, avocat au barreau de MONTPELLIER, avocat postulant substitué par Me Mathilde JOURNU, avocat au barreau de MONTPELLIER, avocat plaidant

Ordonnance de clôture du 06 Septembre 2023

COMPOSITION DE LA COUR :

En application de l'article 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 27 septembre 2023, en audience publique, le magistrat rapporteur ayant fait le rapport prescrit par l'article 804 du même code, devant la cour composée de :

[C1], président de chambre

M. [C2], conseiller

Mme [C31], conseillère

qui en ont délibéré.

Greffier lors des débats : Mme [C4]

ARRET :

- contradictoire

- prononcé 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 ;

- signé par M. [C1], président de chambre, et par Mme [C4], greffier.

* * * *

EXPOSE DU LITIGE

Par acte notarié du 11 juillet 2011 suivi d'une réitération par acte authentique du 6 décembre 2011, M. [B] [J] et son épouse Mme [N] [J] ont fait l'acquisition auprès de Mme [Y] [P] veuve [Z] d'un appartement sis [Adresse 1] à [Localité 3] et correspondant au lot n°2 d'une copropriété dénommée '[Adresse 2] [Adresse 1]', l'autre copropriétaire étant Mme [O] [S].

Ayant constaté après la vente le mauvais état de la charpente sous la toiture et du plancher des combles, partie commune, les époux [J] ont saisi le juge des référés près le tribunal de grande instance de Montpellier aux fins de voir ordonner une mesure d'expertise judiciaire.

Par ordonnance du 11 octobre 2012, le juge des référés a confié les opérations d'expertise à M. [K].

Mme [N] [J] est décédée le 23 avril 2014.

L'expert a déposé son rapport le 23 juillet 2014.

Selon l'expert :

- au moment de la vente des lots, les combles de l'immeuble n'étaient pas visitables et ne pouvaient pas l'être, faute de plancher,
- au niveau du lot des consorts [J], il n'existe pas d'accès aux combles ; une trappe de visite existait a priori, mais elle a été murée lors des travaux d'extension et d'aménagement de ce lot,
- l'entreprise [T] [I] a entrepris des travaux sur cet immeuble en 2002 ; le fait de réaliser cinq chevêtres dans la charpente, des faux plafonds et de l'isolation amène à penser que l'entreprise [T] [I] ne pouvait ignorer l'état dans lequel se trouvaient la charpente et la couverture en 2002,
- l'état de la toiture est alarmant au-dessus de chaque lot, et n'est pas propre à assurer le hors d'eau du bâtiment,
- l'ensemble de la couverture des noues et du faîtage sont à reprendre,
- la charpente présente par endroits un risque d'effondrement, elle est à remanier dans sa totalité,
- les désordres sur le faîtage et la couverture, le pourrissement des pannes dues aux infiltrations sont bien antérieurs à la date d'achat des lots,
- les travaux de reprise sont estimés à 50 000 euros (26 450 euros pour le lot n°1 et 23 550 euros pour le lot n°2).

Par actes des 25 avril et 10 mai 2016, M. [B] [J] agissant tant en son nom personnel qu'ès qualités d'administrateur légal de ses deux enfants mineurs [C] [J] et [H] [J], a fait assigner Mme [Z], M. [I] et Mme [S] aux fins de voir condamner les premiers à lui verser ainsi qu'à Mme [S] la somme de 62 789,57 euros indexée sur l'indice BT01 du coût de la construction au titre de la réparation de la toiture, charpente et couverture.

Le syndicat de copropriété [Adresse 2] [Adresse 1] du toit commun des résidences [Adresse 6] et [Adresse 2] est intervenu volontairement à l'instance aux fins des mêmes demandes.

Par jugement contradictoire rendu le 6 février 2019, le tribunal de grande instance de Montpellier a notamment :

- Reçu les parties en toutes leurs demandes, principale, reconventionnelle ou en intervention,

- Rejeté toutes les demandes au fond,
- Condamné les conjoints [J] [B], [J] [C] et [J] [H] aux dépens comprenant les frais de référé expertise et à payer au titre de l'article 700 du code de procédure civile :

* à Madame [P] veuve [Z] : 2 000 euros

* à Monsieur [T] [I] : 2 000 euros

* à Madame [O] [S] : 2 000 euros

- Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire.

1) Par déclaration au greffe du 15 mars 2019, Mme [O] [S], M. [B] [J] agissant tant en son nom personnel qu'en sa qualité d'administrateur légal de sa fille [H] [J], M. [C] [J] et le syndicat de copropriété [Adresse 2] [Adresse 1] ont relevé appel de ce jugement à l'encontre de Mme [Y] [Z] et M. [T] [I].

Par leurs conclusions enregistrées au greffe le 27 juin 2023, les appelants sollicitent la confirmation du jugement en ce qu'il a reçu le syndicat des copropriétaires en son intervention volontaire, et en ce qu'il a écarté la prescription de l'action des vices cachés.

Ils sollicitent sa réformation pour le surplus, et notamment en ce qu'il a écarté l'existence d'un vice caché et les a déboutés de leurs demandes formulées à l'encontre de Mme [Z] et M. [I].

Ils demandent à la cour, statuant à nouveau :

- de condamner in solidum Mme [P] veuve [Z] et M. [I] à verser à M. [B] [J] tant en son nom personnel qu'en sa qualité ainsi qu'à M. [C] [J], à Mme [O] [S] et au syndicat des copropriétaires [Adresse 2] [Adresse 1] du toit commun des résidences sise [Adresse 1] et [Adresse 2] à [Localité 3], la somme de 86 901,05 euros à indexer sur l'indice BT01 depuis le dépôt du rapport et augmentée des intérêts au taux légal depuis l'exploit introductif d'instance au titre du coût de la réparation de la toiture, charpente et couverture,

- de condamner in solidum Mme [Y] [P] veuve [Z] et M. [I] à verser à M. [B] [J] la somme de 10 000 euros à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice immatériel à subir durant la réalisation des travaux,

- de condamner in solidum Mme [P] veuve [Z] et M. [I] à verser à Mme [S] la somme de 10 000 euros à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice immatériel à subir durant la réalisation des travaux et en réparation de son préjudice moral.

A titre subsidiaire, les appelants demandent à la cour d'ordonner une consultation confiée à M. [K] avec mission de procéder à un chiffrage réactualisé du coût du sinistre et des travaux indispensables à la reprise des désordres avec réactualisation des préjudices tant matériels qu'immatériels, et dire que l'expert convoquera les parties à sous quinzaine de la réception de sa mission compte tenu de l'urgence.

Ils demandent en outre la condamnation solidaire de Mme [Z] et M. [I] aux entiers dépens de l'instance au fond, en référé, et instance d'appel en ce compris les frais d'expertise judiciaire entièrement supportés par les consorts [J], et à leur payer à chacun la somme de 8 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

2) Par ses conclusions enregistrées au greffe le 16 septembre 2019, M. [T] [I] sollicite l'infirmité du jugement en ce qu'il a écarté les fins de non recevoir soulevées et demande à la cour, statuant à nouveau, de :

- juger l'action irrecevable faute de qualité à agir, les requérants ayant attiré à la procédure M. [I] à titre personnel et non l'entreprise [I],
- juger la créance éventuelle éteinte et l'action irrecevable faute de déclaration de créance, l'entreprise [I] ayant été liquidée en 2004,
- juger les demandes, fins et conclusions dirigées contre M. [I] irrecevables comme prescrites.

A titre subsidiaire, il sollicite la confirmation du jugement en ce qu'il a débouté toute partie des demandes dirigées contre lui.

Il demande en outre la condamnation de tout succombant :

- à lui payer la somme de 3 000 euros à titre de dommages et intérêts,
- aux entiers dépens d'instance, et à lui payer la somme de 3 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

3) Par ses conclusions enregistrées au greffe le 1er août 2019, Mme [Y] [P] veuve [Z] soulève à titre liminaire :

- l'irrecevabilité de l'action en garantie des vices cachés des consorts [J] en raison de sa prescription,
- l'irrecevabilité des demandes formulées par le syndicat de copropriété [Adresse 2] [Adresse 1] pour défaut de personnalité juridique et pour cause de prescription,
- l'irrecevabilité pour toutes demandes concernant les parties communes de l'immeuble, tenant l'absence aux débats du syndicat des copropriétaires de la copropriété [Z].

A titre principal, Mme [P] veuve [Z] sollicite la confirmation du jugement.

A titre subsidiaire, elle demande à la cour :

- de condamner Monsieur [T] [I] et sa compagnie d'assurance à relever et garantir Madame [P] veuve [Z] [Y] de toute condamnation en principal dommages intérêts dépens frais irrépétibles et accessoires,
- de condamner Monsieur [T] [I] et tout succombant à payer aux consorts [J] et au syndicat des copropriétaires [Adresse 2] [Adresse 1] du toit commun des résidences sis [Adresse 1] et [Adresse 2] à [Localité 3] la somme de 69 313, 74 euros TTC indexée sur l'indice BT 01 depuis le dépôt du rapport d'expertise outre intérêts légaux.

A titre encore plus subsidiaire, elle demande à la cour de condamner Monsieur [T] [I] à payer aux consorts [J] la somme de 23 550 euros correspondant au chiffrage de l'expert pour leur seul lot n° 2 (ou assortie d'une TVA différente si le taux devait en changer).

Elle demande en outre la condamnation de M. [B] [J] ou de tout succombant aux entiers dépens de première instance et d'appel en ceux compris les frais d'Expertise de M. [K] dont distraction au profit de Me [E] pour ceux dont elle aurait fait l'avance, et la condamnation de M. [J] [B], M. [T] [I] et Mme [O] [S] et tout succombant à lui payer la somme de 6 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

La clôture de la procédure a été prononcée par ordonnance en date du 6 septembre 2023.

MOTIFS :

1) Sur la prescription de l'action en vice caché.

Le juge de première instance a constaté que le délai d'action de deux ans résultant de l'article 1648 du code civil ne s'est jamais accompli entre la vente du 6 décembre 2011 et l'ordonnance de

référé du 11 octobre 2012, ni entre cette ordonnance et le dépôt du rapport de l'expert le 23 juillet 2014, ni entre ce dépôt et l'assignation du 10 mai 2016, cette situation reste inchangée.

Dès lors l'action engagée sur le fondement des articles 1641 et suivants du code civil est recevable,

2) Sur l'intervention du syndicat des copropriétaires [Adresse 2] [Adresse 1]

Le syndicat des copropriétaires [Adresse 2] [Adresse 1] produit aux débats le PV d'assemblée générale du 6 avril 2017 concernant des parties communes et l'autorisation du syndic bénévole d'ester en justice, ainsi ce syndicat des copropriétaires dans la succession de la copropriété '[Z]' était valablement autorisé par son assemblée générale et bénéficie des interruptions de délai ayant bénéficié aux consorts [J].

3) Sur l'existence d'un vice caché

Il est constant que la charpente des copropriétaires [Adresse 2] [Adresse 1] présente de multiples désordres comme le résume les conclusions de l'expertise judiciaire :

L'état de la toiture est alarmant au-dessus de chaque lot, et n'est pas propre à assurer le hors d'eau du bâtiment,

- l'ensemble de la couverture des noues et du faîtage sont à reprendre,
- la charpente présente par endroits un risque d'effondrement, elle est à remanier dans sa totalité,
- les désordres sur le faîtage et la couverture, le pourrissement des pannes dues aux infiltrations sont bien antérieurs à la date d'achat des lots',

L'analyse de cette expertise en date du 23 juillet 2014 et notamment de la photographie de l'accédit du 12 juillet 2013 démontre l'état de déliquescence de la charpente mais aussi d'interventions pour remédier à cette situation pour le moins scabreuse comme le maintien d'une panne pourrie par un cric de voiture, sans que l'on puisse déterminer qui en est à l'origine ni la date,

La question posée au tribunal puis à la cour est de savoir si Mme [Y] [P] veuve [Z] connaissait ce vice et si elle l'a caché aux acquéreurs.

Lors de l'élaboration du règlement de la copropriété le 7 octobre 2010 à l'initiative de Mme [P] veuve [Z], une expertise a été réalisée par Logis Expertises qui a visité les lieux le 29 juillet 2010

qui précise bien : ' ce rapport n'est établi qu'après contrôle des parties visibles et accessibles au jour de la visite'. Concernant le couvert, ce rapport indique: ' La toiture présente une flèche, la charpente devra être contrôlée par un professionnel'.

Cet avertissement s'adressait à la copropriété et aux copropriétaires pour cet immeuble qui avait été acheté par les époux [J]/[Z] en 1968, la maison étant édifée en 1910.

Au moment de la vente aux époux [J] le 6 décembre 2011 il apparaît que l'acte prévoit une clause en page 9 : ' L'acquéreur est subrogé dans tous les droits et actions du vendeur, notamment à l'encontre des auteurs des rapports constitutifs du dossier de diagnostics techniques. Il prendra l'objet des présentes, sous réserve des déclarations faites et des garanties consenties dans l'acte par le vendeur, dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans garantie de la part de ce dernier en raison des vices apparents ou cachés dont le sol, le sous sol et les ouvrages ou s'ils existent, pourraient être affectés. Le vendeur sera néanmoins tenu à la garantie des vices cachés s'il a la qualité de professionnel de l'immobilier ou s'il s'est comporté comme tel sans en avoir les compétences professionnelles.'

A cet acte était joint le diagnostic technique du 29 juillet 2010 (annexe 10) qui concerne la copropriété et un autre diagnostic technique en annexe 8 en portant la même date (29 juillet 2010),

Sur ces deux documents techniques qui sont des annexes de l'acte authentique de vente figurent les mêmes constats : 'La toiture présente une flèche, la charpente devra être contrôlée par un professionnel' et ont été communiqués aux acquéreurs.

Il s'infère que Mme [Y] [P] veuve [Z] avait connaissance de désordres affectant la toiture s'agissant d'un infléchissement, mais ne l'a jamais caché aux divers acquéreurs et particulièrement aux époux [J] en communiquant ce diagnostic technique aussi bien au stade de l'acte authentique que lors de l'acte sous seing privé du 11 juillet 2011 et aussi lors de la constitution du syndicat des copropriétaires et la vente à Mme [S].

Ainsi les acquéreurs, les époux [J] et Mme [S] et la copropriété disposaient d'informations précises sur des désordres affectant la toiture, et pouvaient lors des multiples visites de la maison (5 pour les époux [J]) s'informer plus avant sur cette situation visible de l'extérieur de la maison.

Dès lors en présence d'un vice apparent et non caché par la venderesse, les dispositions de l'article 1641 du code civil ne peuvent pas trouver application, les acquéreurs ont donc fait l'acquisition de cette maison ancienne en toute connaissance de cause.

Le jugement de première instance sera confirmé.

Sur la responsabilité de M. [I].

Les appelants fondent leur action à l'encontre de M. [I] sur la garantie décennale puis sur le fondement de l'article 1382 du code civil.

Celle-ci est recevable dans la mesure où M. [I] a exercé son activité en nom propre et ne démontre pas avoir fait l'objet d'une liquidation, mais simplement d'une radiation avec cessation d'activité le 30 septembre 2004.

Enfin la prescription n'est pas acquise car M. [I] a effectué quelques travaux dans les combles de l'immeuble, alors entière propriété de Madame [Z], ces travaux ont été tacitement réceptionnés par paiement intégral de la facture le 26 septembre 2002, soit moins de 10 ans avant la vente du 6 décembre 2011,

L' examen des deux factures du 25 avril 2002 produites aux débats et établies par M. [I] concernent des travaux de restauration : placo plâtre, cloisons, carrelage, murs de clôture. Seuls sont concernés comme éléments de toiture, la pose de 5 vélux avec création de cinq chevêtres et pose étanchéité.

L'expert judiciaire expose que ces éléments posés n'ont en rien contribué à la dégradation par infiltrations d'eau provenant des tuiles faitières, et n'est pas affirmatif quant à l'évolution du pourrissement de la charpente .

Dès lors, alors que les travaux de M. [I] ont été réalisés plus de 11 ans avant l'expertise judiciaire et ne concernent pas la toiture et la charpente, et il n'est aucunement rapporté que cet artisan ait pu constater l'état de détérioré de la charpente et de fait aurait pu conseiller des travaux de charpente, enfin l'état de celle-ci a pu évoluer entre 2002 et 2011,

Que les conditions de la responsabilité de constructeur de M. [I] sur le fondement de l'article 1792 du code civil ne sont pas réunies pas plus que sur le fondement de l'article 1382 du code civil, en l'absence de faute démontrée.

Que les demandes des appelants sur ces fondements seront également rejetées,

Sur la demande de dommages et intérêts.

M. [I] sollicite la somme de 3000 euros au titre du stress généré par cette procédure, sans qu'il puisse expliciter ses affirmations dans la réalité,

Qu'il en sera débouté.

Sur les dépens et l'article 700 du code de procédure civile

Mme [O] [S], M. [B] [J] agissant tant en son nom personnel qu'en sa qualité d'administrateur légal de sa fille [H] [J], M. [C] [J] et le syndicat de copropriété [Adresse 2] [Adresse 1] , succombants seront condamnés à payer la somme de 3000 euros à Mme [P] [Y] veuve [Z] et 3000 euros à M. [I] [T] ainsi qu'aux entiers dépens y compris les frais d'expertise.

PAR CES MOTIFS :

Confirme le jugement du 6 février 2019 le tribunal de grande instance de Montpellier en toutes ses dispositions,

Statuant et y ajoutant,

Déboute M. [I] de sa demande de dommages et intérêts,

Condamne Mme [O] [S], M. [B] [J] agissant tant en son nom personnel qu'en sa qualité d'administrateur légal de sa fille [H] [J], M. [C] [J] et le syndicat de copropriété [Adresse 2] [Adresse 1] à payer la somme de 3000 euros à Mme [P] [Y] veuve [Z] et 3000 euros à M. [I] [T] au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Condamne Mme [O] [S], M. [B] [J] agissant tant en son nom personnel qu'en sa qualité d'administrateur légal de sa fille [H] [J], M. [C] [J] et le syndicat de copropriété [Adresse 2] [Adresse 1] aux entiers dépens y compris les frais d'expertise dont distraction au profit de Me [E] pour ceux dont elle aura fait l'avance.

le greffier, le président,