

**Cour d'appel de Nouméa
chambre civile**

N° de RG: 11/00505

M. X...
Mme Y...
représentés par Me Caroline DEBRUYNE

M. Z...
Mme A... épouse Z...
représentés par la SELARL REUTER-DE
RAISSAC

Bertrand DAROLLE, Président de Chambre,
président,
Pierre GAUSSEN, Président de Chambre,
Régis LAFARGUE, Conseiller,

Audience publique du jeudi 27 septembre 2012

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Confirme la décision déférée dans toutes ses
dispositions, à l'égard de toutes les parties au
recours

COUR D'APPEL DE NOUMÉA
Arrêt du 27 Septembre 2012

Chambre Civile
Numéro R. G. : 11/ 00505

Décision déférée à la cour :
rendue le : 29 Août 2011
par le : Tribunal de première instance de NOUMEA

Saisine de la cour : 06 Octobre 2011

PARTIES DEVANT LA COUR

APPELANTS

M. X...
Mme Y...
représentés par Me Caroline DEBRUYNE

INTIMÉS

M. Z...
Mme A... épouse Z...
représentés par la SELARL REUTER-DE RAISSAC

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 23 Août 2012, en audience publique, devant la cour composée de :

Bertrand DAROLLE, Président de Chambre, président,
Pierre GAUSSEN, Président de Chambre,
Régis LAFARGUE, Conseiller,
qui en ont délibéré,
Bertrand DAROLLE, Président de Chambre, ayant présenté son rapport.

Greffier lors des débats : Mikaela NIUMELE

ARRÊT : contradictoire,

- prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues à l'article 451 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie,
- signé par Bertrand DAROLLE, président, et par Cécile KNOCKAERT, greffier, auquel la minute de la décision a été transmise par le magistrat signataire.

PROCÉDURE DE PREMIÈRE INSTANCE

Par acte notarié du 16 octobre 2008 les époux et Z... ont vendu à X... et Y... un immeuble bâti,... à Nouméa.

L'acte de vente comporte une clause de non garantie à laquelle étaient annexés divers documents faisant état notamment d'infiltrations et de traces d'humidité affectant l'immeuble, de la nécessité d'exécuter des travaux pour y remédier, chiffrés à 1 500 000 fr. Cfp, en fonction de quoi avait été négocié le prix de vente.

Par requête introductive d'instance enregistrée au tribunal de première instance de Nouméa le 26 octobre 2009, X... et Y... faisaient assigner leurs vendeurs aux fins de voir juger que le bien vendu était affecté de vices cachés, et pour que ceux-ci soient condamnés à leur payer la somme de 3 920 000 fr. Cfp, représentant le coût de travaux de reprise, et celle de 1 000 000 fr. cfp à titre de dommages-intérêts. Ils réclamaient également une mesure d'expertise et paiement de la somme de 200 000 fr. Cfp au titre de l'article 700 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie.

Par jugement en date du 29 août 2011, auquel il est renvoyé, le tribunal de première instance de Nouméa déboutait X... et Y... de l'ensemble de leurs demandes et les condamnait au paiement de la somme de 150 000 fr. Cfp sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

PROCEDURE D'APPEL

Par requête enregistrée le 6 octobre 2011 au greffe de la cour, X... et Y... interjetaient appel de ce jugement non signifié.

Aux termes de leur mémoire ampliatif d'appel du 5 janvier 2012, ils demandent à la cour :

- d'infirmier le jugement déferé et de juger la clause de non garantie des vices cachés réputée non écrite ;
- de juger que la somme de 3 920 000 fr. Cfp, déduction faite de 1 500 000 fr. Cfp sera indexée sur l'indice BT 21 de la construction compter du 13 octobre 2008 ;
- de condamner les époux Z... à leur payer les sommes de :
2 420 000 fr. Cfp au titre de la réfection des murs,
955 000 fr. Cfp au titre du remplacement de la fosse septique,
500 000 fr. Cfp au titre d'une indemnisation forfaitaire pour absence de trop-plein de la piscine et de ses conséquences,
300 000 fr. Cfp au titre des frais irrépétibles.

Au soutien de leurs recours, ils font valoir, pour l'essentiel :

- que le 18 juillet 2008 ils avaient visité la villa en cause où il apparaissait que d'importants travaux de rénovation devaient être entrepris, ce qui justifiait leur offre d'achat pour 47 000 000 de francs cfp prenant en compte les problèmes d'humidité, mais uniquement ceux affectant le mur de la véranda ;
- que le 28 juillet 2008 un accord sur le prix était intervenu pour un montant de 50 000 000 de francs cfp, qui prenait en compte ces travaux ;
- que postérieurement à la signature du compromis et à la remise des clés permettant la visite d'entreprises, ils ont eu connaissance de problèmes d'humidité, notamment sur le mur entre la cuisine et la chambre 2, et ont vainement tenté d'annuler le compromis ;
- que « c'est lors de l'expertise contradictoire réalisée par EXXCAL que les acquéreurs ont eu une connaissance parfaite du total du vice : l'importance des désordres, leur cause, leur traitement et surtout le coût très important de la remise en état » ;
- que ce n'est que lors de l'expertise amiable et contradictoire du 31 octobre 2008 que les experts ont également identifié l'absence de raccordement du trop-plein de piscine dans la fosse septique et un tuyau à l'air libre sous les plantes ;
- que lors de travaux entrepris en novembre 2009, la SARL TMC a révélé un nouveau désordre, à savoir un compartiment de fosse septique défoncé et recouvert par un contreplaqué ;
- qu'il résulte des courriers et documents établis avant la vente leur refus de consentir à ce qu'une clause de non garantie soit insérée à l'acte de vente, de sorte qu'il convient de juger que cette clause est « inexistante pour défaut de consentement des acquéreurs » ;
- que, subsidiairement, cette clause leur est inopposable dans la mesure où les vendeurs doivent être considérés de mauvaise foi car ils ne pouvaient ignorer les vices affectant l'immeuble, alors qu'ils ont camouflé les zones d'humidité par l'application d'une peinture glycéro ;
- que Frank X..., désormais seul propriétaire du bien, est bien fondé à obtenir paiement de la somme de 2 420 000 fr. Cfp correspond au prix de la réfection des murs, déduction faite de la baisse du prix initial, ainsi que celle de 995 500 fr. Cfp pour remise en état de la fosse septique et celle de 500 000 fr. Cfp de dommages-intérêts en indemnisation des préjudices subis du fait de débordements de la piscine.

Par ordonnance en date du 23 avril 2012 le magistrat chargé de la mise en état a donné injonction aux parties de formuler avant le 31 mai 2012 le dernier état de leurs demandes en application de l'article 917-19-1 du code de procédure civile de Nouvelle-Calédonie.

Par écritures déposées en réponse le 31 mai 2012, Z... concluent à la confirmation du jugement déferé et réclament paiement de la somme de 300 000 fr. Cfp sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile de Nouvelle-Calédonie.

Ils rétorquent, pour l'essentiel :

- que le 11 juillet 2008 ils ont donné mandat à la société Profil Immobilier de rechercher un acquéreur pour leur bien immobilier dont le prix de vente était arrêté à la somme de 55 500 000 fr. Cfp ;
- que le 18 juillet 2008 cette société a fait visiter le bien à M. X... (« très intéressé par le potentiel de la villa ») qui est revenu le 28 juillet 2008 avec deux entrepreneurs chargés d'estimer les travaux à réaliser, qui « ont sondé l'humidité qu'ils avaient détecté sur les murs intérieurs de la villa, ont visité tranquillement toutes les pièces avec l'acheteur pendant 2 : 00 environ » (attestation de l'agence immobilière) ;
- le 29 juillet 2008 M. X... a sollicité une diminution importante du prix de vente, à laquelle ils ont consenti à hauteur de 1, 5 millions de francs cfp, avant la signature du compromis le 13 août 2008 ;
- que dans l'attente de la réitération de l'acte de vente, ils ont remis aux acheteurs des clés de la villa ;
- que le 9 octobre 2008 la compagnie d'assurances Groupama GAN, assureur de l'acquéreur et du vendeur, mandatait un huissier afin que soient constatés, en présence de deux experts amiables, de prétendus désordres d'humidité dans les murs de la villa, visite réalisée le lendemain et ayant donné lieu à un rapport du 13 octobre 2008 ;
- que le 16 octobre 2008 les parties signaient l'acte de vente en y annexant les divers documents relatifs à ces désordres ;
- que le 12 août 2009 M. X... faisaient établir un constat d'huissier mettant en évidence de malfaçons dans la réalisation de la fosse septique du trop-plein dans la piscine ;
- que la clause de non garantie figurant à l'acte de vente est précise et expresse, et a été expressément acceptée par les acquéreurs ;
- que contrairement à ce que prétend M. X... le courrier qu'il avait adressé au notaire le 14 octobre 2008 ne contenait pas refus de consentir à cette clause mais sollicitait uniquement qu'il soit annexé à l'acte de vente ;
- qu'ils ont fait réaliser des travaux de peinture dès leur entrée dans les lieux en 2007 et dans la perspective de vente de leur bien, et que leur prétendue mauvaise foi n'est pas démontrée, alors qu'au contraire ils ont remis les clés de la villa aux futurs acquéreurs avant la vente ;
- qu'il est établi que M. X... a eu connaissance des désordres d'humidité avant la vente, et ne démontre pas que la fosse septique était défectueuse, ni l'existence d'un préjudice résultant de prétendus désordres affectant la piscine.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 18 juin 2012.

SUR QUOI, LA COUR :

Sur l'application de l'article 901-19-1 du code de procédure civile :

Postérieurement à l'ordonnance susvisée du 23 avril 2012, les époux Z... ont satisfait à l'injonction qu'elle comportait en application de ce texte.

Les conclusions qualifiées de " récapitulatives " déposées le 20 avril 2012 par Franck X... ne peuvent satisfaire à une injonction qui leur est postérieure, de sorte que la cour statuera sur ses seules demandes exprimées dans son mémoire ampliatif.

Sur le fond :

Selon l'article 1642 du code civil, le vendeur n'est pas tenu des vices apparents et dont l'acheteur a pu convaincre lui-même.

L'appelant prétend que seul le mur de la véranda présentait des traces d'humidité et d'infiltrations avant la vente, que le trop plein de la piscine et l'état de la fosse septique caractérisaient des vices cachés.

Mais l'expertise réalisée par le cabinet Exxcal le 13 octobre 2008 portait non seulement sur la véranda de l'immeuble objet de la vente, mais également sur :

- le mur de la façade sud est : " le mur de cette façade présente de fortes traces d'humidité, on constate également différentes reprises de maçonnerie en pied de mur. Un entrepreneur présent, M. C... (...) sollicité par M. Z... est intervenu dans cette zone, notamment sur le réseau eaux pluviales (EP) et la fosse septique, il nous fait savoir que le réseau EP n'est pas raccordé au réseau municipal et que ces eaux se dissipent dans le sol le long de la façade Est au niveau de la fosse " ;

- le corps principal du bâti, murs et cloison (int-ext) : " Divers décollements récents de peinture apparaissent en pieds de mur, les tests à l'humidimètre sont significatifs. Saturation H 2o, les murs de la chambre 2 et de la cuisine sont particulièrement infestés. Nous sommes en présence de remontées capillaires (...) ".

Sous le paragraphe " capillarité " les techniciens relevaient : " En raison de la présence d'une peinture glycéro sur l'ensemble des murs de la villa de la détection par l'humidimètre n'a été possible que dans les endroits où la peinture a gonflé sous les poussées, toutefois l'inspection visuelle et les tests sur les murs périmétriques extérieurs ont confirmé une infestation quasi générale, un test sur les joints du revêtement de sol en carreaux de grès a également conforté cette hypothèse ".

Par ailleurs, le constat d'huissier établi le 9 octobre 2008 mettait en évidence, notamment, les éléments suivants ", en présence des experts du cabinet Exxcal, du vendeur et de l'acheteur et de l'artisan C... qui avait « effectué des travaux dans cette villa concernant notamment l'écoulement des eaux de pluie » :

« M. C... explique que les eaux pluviales recueillies sur la toiture de la villa sont évacuées dans une canalisation non raccordée au réseau public (...). Cet artisan ajoute que le trop-plein de la piscine se déverse aussi au même endroit que l'eau de pluie, selon lui. M. C... déclare qu'il a effectué des travaux de réfection des couvercles de la fosse septique en béton, qui selon lui est très ancienne et présenterait des dégradations sur sa partie supérieure (...).

Dans la chambre située à droite de la salle de séjour lorsqu'on tourne le dos à la façade, des traces d'infiltrations sont visibles sur le mur mitoyen avec l'extérieur constituant le pignon droit de la villa par rapport à la façade. Des traces d'infiltrations sont visibles sur le mur séparatif de ladite chambre de la salle d'eau (...). Les experts déclarent : " il serait souhaitable de reprendre les étanchéités des murs extérieurs enterrés et de leur adjoindre des drains. Il serait souhaitable de procéder à des injections dans les pieds de mur sur toute leur longueur, dans cette villa ". »

M. X... ne peut prétendre sérieusement que les vendeurs auraient cherché à dissimuler des vices ou désordres affectant la villa, alors qu'ils lui avaient laissé des clés pour qu'il puisse la visiter librement.

C'est ainsi que l'agence immobilière Profil Immobilier a attesté :

« la première visite a eu lieu le 18 juillet 2008 avec Mme D... (commerciale de l'agence), M. X... étant très intéressé par le potentiel de la villa.

Le 28 juillet 2008, à 16 : 30, deux entrepreneurs, connaissance de M. X... sont venus pour estimer les travaux. Ils ont sondé l'humidité qu'ils avaient détectée sur les murs intérieurs de la villa, ils ont visité tranquillement toutes les pièces avec l'acheteur pendant environ 2 heures en présence de Mme D....

Le 29 juillet 2008 M. X... a demandé de rencontrer M. Z... afin d'obtenir une baisse de prix importante vu le montant estimé des travaux, baisse de prix que M. Z... a accepté (à hauteur de 1 500 000 fr. Cfp).

Le 13 août 2008, le compromis est signé à 14 : 00 (...) ».

Ainsi, contrairement à ce que soutient l'appelant l'ensemble des vices qu'il énumère et qui affectaient l'immeuble vendu, étaient apparents, même pour un acheteur profane, lors de la vente, de sorte que c'est à bon droit que le premier juge l'a débouté de ses demandes

En l'état du caractère apparent des vices dénoncés, il est sans intérêt de s'interroger sur la portée de la clause de non garantie stipulée à l'acte de vente.

Il est équitable d'allouer aux époux Z... la somme de 280 000 fr. Cfp au titre des frais irrépétibles exposés en cause d'appel.

PAR CES MOTIFS

La Cour statuant publiquement, par arrêt contradictoire déposé au greffe,

En la forme,

Vu l'ordonnance rendue le 23 avril 2012, par le magistrat chargé de la mise en état, en application de l'article 910-19-1 du code de procédure civile de Nouvelle-Calédonie ;

Statue, en application de ce texte :

pour X... sur ses demandes figurant dans son mémoire ampliatif du 5 janvier 2012,

pour les époux Z... sur leurs demandes figurant dans leurs ultimes conclusions du 28 mai 2012,

Dit et juge que les demandes formées dans d'autres écritures sont réputées abandonnées ;

Au fond,

Confirme le jugement rendu le 29 août 2011 par le tribunal de première instance de Nouméa,

Y ajoutant,

Condamne X... à payer à Y Z... la somme de deux cent quatre-vingt mille (280 000) fr. Cfp au titre des frais irrépétibles exposés en cause d'appel ;

Déboute les parties de leurs demandes plus amples ou contraires ;

Condamne X... aux dépens d'appel dont distraction au profit de la Selarl Reuter-de Raissac, avocats, aux offres de droit.