

Cour d'appel, Versailles, 4e chambre, 17 Octobre 2016 - n° 14/02009

Cour d'appel

Versailles
4e chambre

17 Octobre 2016
Répertoire Général : 14/02009

X / Y

Contentieux Judiciaire

COUR D'APPEL

DE

VERSAILLES

Code nac : 54G

4e chambre

ARRET N°

CONTRADICTOIRE

DU 17 OCTOBRE 2016

R.G. N° 14/02009

AFFAIRE :

SCI LES HAUTS DE BOUGIVAL

...

C/

M. Daniel A.

...

Décision déférée à la cour : Jugement rendu le 23 Janvier 2014 par le Tribunal de Grande Instance de NANTERRE

N° Chambre : 2ème

N° RG : 12/12037

Expéditions exécutoires

Expéditions

Copies

délivrées le :

à :

Me Franck L.

Me Abdelmajid B.

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LE DIX SEPT OCTOBRE DEUX MILLE SEIZE,

La cour d'appel de Versailles, a rendu l'arrêt suivant dans l'affaire entre :

SCILES HAUTS DE BOUGIVAL

Ayant son siège [...]

[...]

prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

Société LES DEUX CEDRES

Ayant son siège [...]

[...]

prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

représentées par Maître Franck L., avocat postulant du barreau de VERSAILLES, N° du dossier 20140135 vestiaire : 618

ayant pour avocat plaissant Maître Nicolas K., du barreau de CRETEIL vestiaire : PC 250

APPELANTES

Monsieur Daniel A.

[...]

[...]

Madame Brigitte A. épouse A.

[...]

[...]

représentés par Maître Abdelmajid B. de la SELARL B., avocat postulant et plaissant du barreau de PARIS, vestiaire : B 0524

INTIMES

Composition de la cour :

En application des dispositions de l'article 786 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue à l'audience publique du 13 Juin 2016 les avocats des parties ne s'y étant pas opposés, devant Madame Anna MANES, conseiller chargé du rapport, et Madame Sylvie DAUNIS, conseiller.

Ces magistrats ont rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la cour, composée de :

Madame Michèle TIMBERT, Président

Madame Anna MANES, Conseiller,

Madame Sylvie DAUNIS, Conseiller,

Greffier, lors des débats : Madame Nathalie MULOT,

FAITS ET PROCEDURE,

Suivant acte notarié du 12 juillet 2010, M. et Mme A. ont acheté en l'état futur d'achèvement auprès de la SCI Les Hauts de Bougival un bien immobilier, constitué des lots 1001 et 1080, situé [...].

L'immeuble est soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis et s'insère dans un programme immobilier composé de plusieurs bâtiments, réalisé par tranche par deux promoteurs distincts, la SCI Les Hauts de Bougival et la société Les Deux Cèdres.

M. et Mme A. se plaignant de désordres et de troubles ont obtenu du président du tribunal de grande de Versailles, par ordonnance du 17 février 2011, la désignation d'un expert judiciaire.

Le président du tribunal de grande instance de VERSAILLES les a également condamnés à verser à la SCI Les Hauts de Bougival la somme de 23.350 euros à titre de provision relative à la fraction du prix due à l'achèvement. Cette somme a été versée en juillet 2011 par M. et Mme A..

M. C. a déposé son rapport le 9 novembre 2011.

Par actes des 23 et 25 avril 2012, M. et Mme A. ont fait assigner la SCI Les Hauts de Bougival et la SARL Les Deux Cèdres devant le tribunal de grande instance de Nanterre sur le fondement de la responsabilité contractuelle du vendeur et pour trouble

anormal de voisinage.

Par jugement contradictoire du 23 janvier 2014, le tribunal de grande instance de Nanterre a :

CONDAMNÉ in solidum la SCI Les Hauts de Bougival et la SARL Les Deux Cèdres à payer à M. et Mme A. la somme de 18.508 euros en réparation de leur préjudice, avec intérêts au taux légal à compter de cette décision,

CONDAMNÉ solidairement M. et Mme A. à payer à la SCI Les Hauts de Bougival la somme de 1.129 euros au titre des intérêts de retard de paiement, avec intérêts au taux légal à compter du 29 mars 2013,

CONDAMNÉ in solidum la SCI Les Hauts de Bougival et la SARL Les Deux Cèdres à payer à M. et Mme A. une indemnité de 1.600 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

ORDONNÉ l'exécution provisoire du jugement,

DÉBOUTÉ les parties de leurs demandes plus amples ou contraires,

CONDAMNÉ in solidum la SCI Les Hauts de Bougival et la SARL Les Deux Cèdres aux dépens comprenant les frais de l'ordonnance de référé, les frais de constat d'huissier et les frais d'expertise.

La SCI Les Hauts de Bougival et la société Les Deux Cèdres ont interjeté appel de ce jugement à l'encontre de M. et Mme A. le 13 mars 2014 .

Dans leurs dernières conclusions du 21 août 2014, auxquelles il convient de se reporter pour un exposé détaillé des moyens soulevés, la SCI Les Hauts de Bougival et la société Les Deux Cèdres demandent à la cour, au visa des articles 1134, 1147, 1382 et 1642-1 et suivants du code civil, de :

LES DIRE ET JUGER recevables et bien fondées en leurs moyens et conclusions,

INFIRMER le jugement,

CONFIRMER le jugement en ce qu'il :

* condamne solidairement M. et Mme A. à payer à la SCI Les Hauts de Bougival la somme de 1.129 euros au titre des intérêts de retard de paiement, avec intérêts au taux légal à compter du 29 mars 2013,

* déboute M. et Mme A. de leurs demandes d'indemnisation des frais notariés relatifs à la revente de leur bien, des intérêts d'emprunt immobilier et de la cotisation d'assurance afférente à celui-ci,

DÉBOUTER M. et Mme A. de l'ensemble de leurs prétentions,

CONDAMNER M. et Mme A. à verser à la SCI Les Hauts de Bougival la somme de 5.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens, conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Dans leurs conclusions du 25 juin 2014, auxquelles il convient de se reporter pour un exposé détaillé des moyens soulevés, M. Daniel A. et Mme Brigitte A. épouse A. demandent à la cour, au visa des articles 1147, 1382 et 1601-1 et suivants du code civil et L. 126-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, de :

DIRE ET JUGER la SCI Les Hauts de Bougival et la SARL Les Deux Cèdres non fondées en leur appel,

En conséquence,

LES DÉBOUTER purement et simplement,

RÉFORMER le jugement,

LES DIRE ET JUGER recevables en leur appel incident,

En conséquence,

1/ DIRE ET JUGER que la SCI Les Hauts de Bougival a manqué à ses obligations précontractuelles de renseignement et d'information,

Subsidiairement, DIRE ET JUGER qu'elle a manqué à ses obligations contractuelles de conseil et qu'elle n'a pas respecté le délai de livraison prévu au contrat,

2/ DIRE ET JUGER que la société Les Deux Cèdres leur a causé un trouble anormal de voisinage,

LES CONDAMNER in solidum à leur verser les sommes de :

* 16.036 euros au titre de leur préjudice de jouissance,

* 5.000 euros chacun au titre de leur préjudice moral,

* 28.200 euros au titre de leur préjudice financier,

* 5.000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens en ce compris les dépens réservés au titre de l'ordonnance du 17 février 2011, les frais de constat d'huissier du 27 janvier 2011 ainsi que les frais d'expertise.

La clôture a été prononcée le 17 mai 2016.

.....

MOYENS DES PARTIES ET MOTIVATION

Sur l'appel principal de la SCI Les Hauts de Bougival et de la société Les Deux Cèdres

* Les manquements de la SCI Les Hauts de Bougival, promoteur-vendeur

La SCI Les Hauts de Bougival conteste avoir violé l'obligation d'information et de conseil pesant sur le vendeur alors qu'elle ignorait elle-même, au jour de la signature de l'acte notarié de vente, que la société Les Deux Cèdres ne réaliserait les travaux de gros-oeuvre, dont se plaignent M. et Mme A., que postérieurement à la livraison des lots qu'elle faisait construire. Elle fait en outre valoir que M. et Mme A. ne démontrent pas l'existence d'un trouble anormal de voisinage relatif à la construction voisine de leur immeuble.

Elle souligne encore que le contrat de vente contenait des informations claires sur la possibilité des travaux de construction postérieurement à la livraison de leur bien susceptibles d'occasionner des désagréments (cahier des charges, pièce 1, pages 16 et 17) de sorte que le grief de violation de l'obligation de conseil et d'information ne saurait en tout état de cause prospérer.

M. et Mme A. sollicitent la confirmation du jugement de ce chef.

Contrairement à ce que soutiennent les appelantes, il résulte des productions et de la procédure que la SCI Les Hauts de Bougival n'a pas informé ses clients, au moment de la conclusion du contrat de réservation, le 1er mai 2010, de l'ampleur des travaux et leur durée, travaux qui portaient sur un ensemble immobilier édifié par elle-même et la société Les Deux Cèdres alors qu'elle ne pouvait sérieusement l'ignorer dans la mesure où ces deux sociétés avaient à leur tête le même gérant.

Il apparaît en effet des productions qu'initialement la livraison des biens à M. et Mme A. était prévue au cours du 4ème trimestre 2010 donc à une période très voisine de celle durant laquelle les travaux litigieux de gros oeuvre auraient dû être terminés. C'est ainsi que, selon la SCI Les Hauts de Bougival elle-même, le gros oeuvre des bâtiments litigieux aurait dû être achevé en septembre 2010 donc seulement un trimestre avant la date de livraison des lots appartenant à M. et Mme A.. Le délai d'un trimestre, compte tenu de l'ampleur du programme litigieux, ne peut être considéré comme un délai raisonnable pour convaincre un professionnel de la construction ou de l'immobilier de ne pas informer clairement ses clients du risque pour ceux-ci de devoir prendre possession de leur bien alors que les travaux lourds du programme voisin seraient toujours en cours. Ce d'autant plus que l'expert judiciaire lui-même observait qu'au moment de la signature de l'acte de vente, les opérations de construction étaient déjà décalées de six mois, puis six mois supplémentaires à la suite des difficultés avec une entreprise de gros oeuvre qui a dû être remplacée par la société Les Deux Cèdres. Le gérant de la SCI Les Hauts de Bougival ne pouvait pas l'ignorer puisqu'il était également celui de la société Les Deux Cèdres.

En outre, comme le relève l'expert, les informations contenues dans le contrat n'étaient pas compréhensibles pour un non professionnel de la construction et au surplus elles n'informaient ni sur l'ampleur des travaux ni sur la durée, même approximative, des travaux.

De plus, contrairement à ce qu'indique la SCI Les Hauts de Bougival, les informations contenues en page 16 et 17 du cahier des charges ne sont pas de nature à satisfaire à l'obligation d'information litigieuse puisque ces clauses stipulent que les travaux que devront supporter, sans indemnité, les copropriétaires des locaux déjà livrés sont des travaux de parachèvement, de finition ou de levée de réserves. Or, les travaux litigieux sont des travaux de gros oeuvre qui n'entrent donc manifestement pas dans les prévisions du contrat.

Ainsi, il ressort des productions, notamment des conclusions de l'expertise et des photographies prises au cours de celle-ci, que les nuisances étaient effectivement très importantes devant l'immeuble de M. et Mme A. lors de la réunion d'expertise du 31 mars 2011, puisqu'un chantier de gros oeuvre était en cours devant cet immeuble, la boue était présente sur toutes les voiries, le bruit des gros engins conséquent, la circulation fréquente d'engins notamment pour la livraison de béton et de tout matériel de chantier.

L'expert notait que les nuisances perduraient lors de la réunion de clôture des opérations d'expertise du 28 septembre 2011 à un degré moindre cependant.

Il découle de ce qui précède que c'est exactement que les premiers juges ont retenu le non-respect par la SCI Les Hauts de Bougival de son devoir d'information et de conseil au jour de la signature de l'acte de vente pour ne pas avoir renseigné ses clients sur l'ampleur et la durée des travaux qui seraient réalisés par la société Les Deux Cèdres.

Le jugement sera confirmé de ce chef.

* Les troubles anormaux de voisinage occasionnés par la société Les Deux Cèdres

La société Les Deux Cèdres précise tout d'abord qu'elle ne conteste pas que M. et Mme A. sont recevables en leurs demandes fondées sur la théorie des troubles anormaux de voisinage, mais critique le jugement qui retient l'existence de pareils troubles.

Selon elle, M. et Mme A. n'ayant pas occupé leur bien, ils ne peuvent prétendre avoir subi le moindre trouble anormal de voisinage. Elle ajoute qu'ils ne démontrent nullement l'anormalité et le degré des troubles dénoncés qui rendaient leur bien inhabitable.

M. et Mme A. sollicitent la confirmation du jugement de ce chef.

.....

La théorie des troubles anormaux de voisinage, création prétorienne, qui repose sur les dispositions de l'article 544 du code civil et sur le principe selon lequel 'nul ne peut causer à autrui un trouble anormal de voisinage', met en oeuvre une responsabilité sans faute qui repose sur la considération que les relations de voisinage génèrent des inconvénients que chacun doit supporter sauf s'ils dépassent les limites de ce qu'il est habituel de supporter entre voisins.

La mise en oeuvre de cette responsabilité nécessite seulement la preuve d'un lien de causalité entre un fait et une nuisance constitutive d'un trouble anormal.

L'architecte, le locateur d'ouvrages ou le promoteur voisin doivent être considérés comme des voisins occasionnels et, à ce titre, peuvent être condamnés à réparer les dommages qui leur sont imputables.

Conformément aux dispositions de l'article 1315 du code civil, celui qui réclame

l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Il revient donc à M. et Mme A. de démontrer que les préjudices qu'ils allèguent trouvent leur origine dans les travaux de gros oeuvre exécutés à la demande de la société Les Deux Cèdres sur le terrain voisin de leur propriété.

Il ressort des productions, en particulier de l'expertise judiciaire versée aux débats et contradictoirement discutée, des photographies prises par l'expert judiciaire, que les travaux exécutés pour le compte de la société Les Deux Cèdres à proximité immédiate du bien appartenant à M. et Mme A. étaient d'une particulière ampleur. C'est ainsi qu'il a été rappelé précédemment que le chantier de gros oeuvre était en cours devant leur immeuble, la boue était présente sur toutes les voiries, le bruit des gros engins conséquent, la circulation d'engins fréquente notamment pour la livraison de béton et de tout matériel de chantier, une grue était en outre encore sur place.

Même si le logement de M. et Mme A. était en mesure d'être réceptionné début février 2011, il n'en demeure pas moins que, fin mars 2011, les nuisances occasionnées par ce chantier en raison du bruit, de la boue, des passages continus d'engins de chantier, ne permettaient pas à ces derniers de prendre possession des lieux et d'y vivre d'une manière normale.

Le fait de devoir vivre à proximité immédiate d'un chantier en pleine activité de gros oeuvre dépasse assurément les inconvénients normaux de voisinage.

Il ne peut sérieusement être soutenu que M. et Mme A. n'ont subi aucune nuisance dans la mesure où ils n'ont pas vécu dans les lieux puisque ce qu'ils reprochent à la société Les Deux Cèdres c'est précisément de ne pas avoir pu emménager en raison de cette situation imputable aux travaux de gros oeuvre effectués à sa demande.

Il découle de ce qui précède que les moyens de la société Les Deux Cèdres ne sont pas fondés de sorte que sa demande d'infirmer le jugement de ce chef ne saurait prospérer.

Le jugement sera confirmé de ce chef.

Sur l'appel incident de M. et Mme A.

M. et Mme A. sollicitent la réévaluation de leurs préjudices matériels et moral.

Ils demandent :

- * 16.036 € au titre des préjudices de jouissance et financier,
- * 12.800 € au titre des intérêts d'emprunt et de leur assurance entre le 1er juillet 2010 et le 13 octobre 2011,
- * 8.000 € en remboursement de leur cuisine qu'ils ont acheté et dont ils n'ont plus l'usage et qui a été conservée par leur vendeur,
- * 7.400 € au titre des frais de notaire et frais de vente,
- * 10.000 € (donc 5.000 € chacun) au titre du préjudice moral,

Soit les sommes de 28.200 € au titre des préjudices matériels et 10.000 € du préjudice moral.

La société Les Deux Cèdres et la SCI Les Hauts de Bougival demandent la confirmation du jugement qui les a déboutés de leurs demandes en remboursement des frais de notaire, des intérêts d'emprunts immobilier et des primes d'assurance afférentes et l'infirmer le jugement qui a accueilli les autres demandes.

C'est par d'exactes motifs que cette cour adopte que les premiers juges ont accordé à M. et Mme A. les sommes de :

- * 15.300 € pour le trouble de jouissance en raison de l'impossibilité de vivre dans leur appartement, de devoir continuer à louer un autre logement familial, pour la période allant du 1er janvier 2011, date butoir initialement prévue pour la livraison, au 12 octobre 2011, veille de la vente du bien litigieux sur la base de 1.700 € mensuel.
- * 658 € pour le préjudice financier lié au crédit immobilier,
- * 2.000 € en raison de la perte de l'acompte qu'ils ont versé pour l'achat d'une cuisine auprès de CUISINE PLUS, achat auquel ils ont renoncé compte tenu des délais,
- * 550 € au titre d'un préjudice moral,

Soit la somme globale de 18.508 €.

Il suffit d'ajouter que devant cette cour M. et Mme A. réitérent les mêmes moyens et produisent les mêmes pièces qui ont été pertinemment examinés par les premiers juges. Ils ne démontrent toujours pas avoir réglé le solde de la cuisine ni que leur préjudice moral n'a pas été correctement évalué.

En outre, s'agissant du remboursement de l'emprunt, de l'assurance y afférent, des frais de notaire, ils ne caractérisent pas en quoi le paiement par eux de ces sommes constitue un préjudice indemnisable, imputable à la faute ou au fait des appelantes et distinct de ceux déjà indemnisés par l'allocation de sommes en réparation des préjudices tant matériels qu'immatériels réparés.

Le jugement sera confirmé de ce chef.

Sur la demande en paiement des pénalités de retard de paiement

Les stipulations contractuelles doivent être exécutées de bonne foi et, en application de l'article 20 du cahier des charges, l'acquéreur s'engage à s'acquitter du paiement de pénalité égale à 1% par mois de retard en cas de non paiement de toute somme formant le prix à son exacte échéance.

Le non respect par le promoteur vendeur de ses obligations contractuelles a été précédemment sanctionné par l'allocation de dommages et intérêts de sorte que M. et Mme A. ne peuvent pas se prévaloir de cette faute pour s'exonérer de leurs propres obligations.

Il résulte des productions que le logement aurait pu être réceptionné le 7 février 2011 et que le solde du prix n'a été réglé que le 4 juillet 2011. M. et Mme A. étaient donc redevables du solde égal à 23.350 € le 7 février 2011. Ils ont été exactement condamnés à verser le somme de 1.129 € (23.350 € x 1% x 4 mois et 25 jours soit 934 € + 195 €).

Le jugement sera confirmé de ce chef.

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

Le jugement étant confirmé en ses dispositions principales, il y a lieu de confirmer les chefs du dispositif relatifs aux dépens et à l'article 700 du code de procédure civile.

Il apparaît équitable d'allouer aux seuls époux A. la somme supplémentaire de 3.500 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

La société Les Deux Cèdres et la SCI Les Hauts de Bougival, qui succombent en la majeure partie de leurs prétentions, seront condamnées aux dépens d'appel.

PAR CES MOTIFS

LA COUR,

Statuant contradictoirement,

CONFIRME le jugement,

Y ajoutant,

CONDAMNE la SCI Les Hauts de Bougival et la société Les Deux Cèdres à verser à M. et Mme A. la somme de 3.500 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

REJETTE toutes autres demandes,

CONDAMNE la SCI Les Hauts de Bougival et la société Les Deux Cèdres aux dépens d'appel.

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 au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

Signé par Madame Michèle TIMBERT, Président et par Madame MULOT, Greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

LE GREFFIER, LE PRESIDENT,

Décision antérieure

▣ Tribunal de Grande Instance NANTERRE Chambre : 2ème 23 Janvier 2014 12/12037