

N° 08/00815

République Française
Au Nom du Peuple Français
Extrait des minutes du Secrétariat-Greffe
du Tribunal de Grande Instance d'Auxerre

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE D'AUXERRE

Chambre Civile

JUGEMENT DU 8 FEVRIER 2010

DEMANDEURS

Monsieur _____, né le 11 juin 1975 à AUXERRE (Yonne) et **Madame**
née _____ le 27 février 1970 à JIAOZHOU (Chine), demeurant _____

Représentés par la société civile professionnelle _____, et
assistés par l'un d'eux, avocat au barreau d'AUXERRE,

DEFENDEURS

Monsieur _____ né le 25 février 1949 à VILA POUCA DE AGUIAR
(Portugal) et **Madame** _____ née _____ le 17
juillet 1948 à VILA POUCA DE AGUIAR (Portugal), demeurant _____

Représentés par la société civile professionnelle DOUMERG GAUTHIER KOVAC ROUVROY
et assistés par l'un d'eux, avocat au barreau d'AUXERRE,

L'agence immobilière _____ dont le siège social
est _____

Représentée par la société civile professionnelle _____, et assistée par Maître
_____ avocat au barreau de PARIS,

COMPOSITION : lors des débats, du délibéré et du prononcé : ..

Monsieur _____, Vice-Président, régulièrement habilité à statuer à Juge unique,

Greffier : Madame _____

DEBATS : A l'audience publique du 7 décembre 2009

JUGEMENT : contradictoire, prononcé publiquement, en premier ressort, signé par Monsieur
_____, Vice-Président, et Madame _____, Greffier.

EXPOSE DU LITIGE

Monsieur et Madame [redacted] ont fait l'acquisition auprès de Monsieur et Madame [redacted], par l'intermédiaire de l'agence [redacted] d'un pavillon d'habitation sis à AUXERRE, le compromis ayant été signé le 21 janvier 2006 et l'acte authentique le 28 avril 2006, et ce pour un prix de 110 500 euros.

Soutenant que le bien immobilier serait affecté de nombreux vices cachés, en particulier diverses fissures, les époux [redacted] ont sollicité en référé une expertise qui a été ordonnée par ordonnance en date du 14 novembre 2006, Monsieur [redacted] ayant été désigné pour y procéder.

Le rapport d'expertise a été déposé le 28 mai 2008.

Par acte délivré le 16 juillet 2008, les époux [redacted] ont assigné les époux [redacted] d'une part et l'agence [redacted] d'autre part devant le Tribunal de Grande Instance d'AUXERRE.

Par conclusions récapitulatives signifiées le 31 août 2009, ils demandent au tribunal, sur le fondement des articles 1641 et 1147 du code civil :

- de dire que la maison des époux [redacted] est affectée de vices,
- de dire que ces vices ont été dissimulés par les époux [redacted] lors de sa vente aux époux [redacted]
- de dire que l'agence [redacted] a commis une faute engageant sa responsabilité contractuelle,
- d'homologuer en conséquence le rapport de Monsieur [redacted],
- de débouter les époux [redacted] ainsi que l'agence [redacted]
- de condamner in solidum les époux [redacted] ainsi que l'agence [redacted] à payer aux époux [redacted] la somme de 71 886,08 euros TTC correspondant au devis des travaux de reprise,
- de condamner in solidum les époux [redacted] ainsi que l'agence immobilière à verser aux époux [redacted] la somme de 5000 euros au titre du préjudice subi,
- de condamner in solidum les défendeurs à payer aux époux [redacted] la somme de 2000 euros en application de l'article 700 du Code de Procédure Civile,
- d'ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir,
- de condamner in solidum les défendeurs aux entiers dépens.

En défense, les époux [redacted] concluent à l'irrecevabilité et subsidiairement au débouté des demandes présentées par les époux [redacted] et sollicitent leur condamnation à leur payer la somme de 2000 euros au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile et aux entiers dépens.

A titre infiniment subsidiaire, ils demandent que l'agence immobilière les garantissent de toutes les condamnations qui pourraient être prononcées à leur encontre, que le préjudice des époux [redacted] soit réduit au seul préjudice lié à la mauvaise information sur la notice descriptive.

Enfin, ils demandent que l'agence immobilière soit condamnée à leur payer une somme de 2000 euros au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile et aux entiers dépens .

Ils font principalement valoir qu'il n'est pas démontré de leur part une quelconque dissimulation frauduleuse et qu'ils peuvent donc se prévaloir de la clause de non garantie figurant dans l'acte notarié .

Subsidiairement, ils exposent que les désordres étaient apparents au moment de la vente, ce qui ne permet pas de retenir leur responsabilité sur le fondement des articles 1641 et suivants du code civil .

L'agence [redacted] conclut au débouté des époux [redacted] : leurs demandes dirigées contre elle et au débouté des époux [redacted] de leur appel en garantie .

Elle sollicite la condamnation des époux [redacted] l'une part et des époux [redacted] d'autre part à lui payer chacun une somme de 2000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile et leur condamnation aux entiers dépens dont distraction au profit de la Société Civile Professionnelle [redacted] .

Si l'agence reconnaît une erreur initiale de description, , elle fait valoir que cette erreur a été corrigée entre la fiche descriptive et la description dans le compromis et qu'en tout état de cause, cette erreur est sans aucune conséquence puisque les acheteurs ont visité le bien avant la vente et qu'ils ont pu se convaincre de la consistance du sous sol, le délai de rétractation leur permettant, le cas échéant, de revenir sur leur décision .

Elle souligne enfin que les vendeurs apparaissent mal fondés à appeler en garantie l'agence immobilière alors même qu'ils étaient les mieux placés pour connaître exactement la consistance de leur bien et qu'ils avaient connaissance de la description qui en était faite.

L'ordonnance de clôture est intervenue le 21 septembre 2009 .

MOTIVATION

Sur la responsabilité des époux [redacted] :

Aux termes de l'article 1642 du code civil " *Le vendeur n'est pas tenu des vices apparents et dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même* " .

D'une part, il convient de constater que la fiche de description du bien mentionnait expressément que tant l'intérieur de la maison que la construction, datant de 1932, étaient à rénover, ce qui aurait du inciter les acquéreurs à faire preuve d'un minimum de prudence et à procéder à un minimum de vérification lors de la visite de la maison.

Or, il résulte du rapport d'expertise que les époux [redacted] ont visité le 21 janvier 2006 avec l'agence immobilière la maison mise en vente par Monsieur et Madame [redacted] et ont signé le jour même le compromis de vente, cette visite ayant manifestement été réalisée de façon superficielle, Monsieur [redacted] ayant notamment expliqué à l'expert que ni lui ni son épouse n'avaient tourné autour de la maison pour voir celle-ci de l'arrière.

Il est encore indiqué dans le rapport d'expertise que les époux ne sont ensuite plus revenus sur les lieux avant la signature de l'acte authentique le 28 avril 2006.

L'expert fait remarquer sur ce point que Monsieur qui s'est par ailleurs prévalu d'être un professionnel de la construction, n'a même pas pris la peine de faire le tour complet du pavillon, alors que l'arrière de celui-ci donne directement sur une rue publique.

L'expert en conclut que bien qu'ils aient eu le loisir de prendre connaissance de l'état du pavillon, ils ne l'ont pas réellement fait.

D'autre part, il résulte de l'expertise que les désordres allégués par les époux étaient visibles pour un acquéreur normalement diligent, à l'exception du désordre n°7.

Concernant les fissures sur la façade sur rue (désordres n° 1 et 2), ces fissures existaient lors de l'acquisition et étaient, selon l'expert, parfaitement visibles, ces désordres apparaissant par ailleurs sur les photos de contrôle effectuées par le cabinet cinq jours seulement après la signature du compromis de vente.

Monsieur en conclut qu'étant parfaitement visibles, ces fissures importantes témoignant d'un affaissement de la construction et de son manque d'assise ne pouvaient pas échapper à l'attention des acquéreurs, dont l'un avait indiqué qu'il n'était pas profane.

Concernant le désordre n° 3 portant sur le carrelage fendu dans la cuisine, il n'est pas contesté que ce désordre existait déjà lors de la visite de Monsieur et Madame.

Si l'expert précise qu'il est fort possible que les demandeurs n'en aient pas compris la cause immédiatement, ces fissures s'ajoutant à celle existantes sur la façade sur rue et au mauvais état du crépi de la façade arrière de la rue auraient dû les inciter à la prudence et à tout le moins à la recherche d'informations complémentaires, s'agissant en outre d'une maison ancienne et à rénover.

Or, force est de constater qu'ils ont signé le compromis de vente le jour même de leur seule et unique visite, sans prendre le moindre délai de réflexion et sans revenir par la suite sur les lieux jusqu'à la signature de l'acte authentique le 28 avril 2006.

Le désordre n° 5 portant sur une fissure traversante au droit du poteau dans le séjour était caché à l'intérieur par de la frissette, l'expert indiquant cependant que le simple fait de tourner autour de la maison aurait permis de se rendre compte de la manifestation extérieure de ce désordre qui était donc apparent pour un acquéreur normalement diligent, Monsieur ajoutant à cet égard que ce manquement des acquéreurs relève entièrement de leur responsabilité.

Concernant le désordre n° 12 portant sur le mauvais état du crépi sur la façade arrière, l'expert note que cette dernière était tout a fait accessible et que Monsieur n'a tout simplement pas pris la peine de vérifier l'arrière de la maison qu'il projetait d'acheter, ce qui lui aurait permis de découvrir ce désordre à l'évidence apparent.

Enfin, concernant le désordre n° 7 portant sur l'absence de fondations, il n'est pas contestable que ce désordre n'était pas visible pour les acquéreurs.

Il n'est cependant pas démontré, en l'absence de manifestations de désordres structurels liés à une désorganisation des sols et au bon état du mur arrière de l'extension, que Monsieur et Madame aient eu connaissance de ce problème alors même qu'ils n'ont pas réalisés eux même la reprise des fondations effectuée en 1985 par l'entreprise S non conformité avec la facture produite.

En conséquence, les époux sont fondés, sur ce désordre, à invoquer la clause

de non garantie figurant dans l'acte de vente , conformément aux dispositions de l'article 1643 du code civil .

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, Monsieur et Madame [redacted] seront déboutés de l'intégralité de leurs demandes présentées à l'encontre des époux [redacted]

Sur la responsabilité de l'agence AUXERRE TRANSACTIONS IMMOBILIERES:

Les époux [redacted] soutiennent que l'agence immobilière a commis une faute contractuelle en mentionnant dans la fiche de description rédigée le 4 janvier 2006 la présence de quatre pièces dont trois chambres alors que le compromis et l'acte authentique ne faisaient plus état que d'une chambre et d'un sous-sol .

Ils font valoir que cette erreur de description a vicié leur consentement .

Au préalable, il convient de rappeler que les documents descriptifs émanant des agences immobilières n'ont aucun caractère contractuel, comme cela est indiqué au bas de la fiche versée aux débats, l'existence d'une erreur dans la description du bien ne pouvant en conséquence constituer un manquement contractuel de l'agence immobilière , étant en outre rappelé que le fondement de l'éventuelle responsabilité de l'agence [redacted]

[redacted] ne pourrait être contractuel qu'à l'égard des époux [redacted] les époux [redacted] ne pouvant rechercher la responsabilité de l'agence que sur le terrain délictuel.

En tout état de cause, il convient de constater que si l'existence d'une erreur initiale de description dans la fiche du 13 janvier 2006 n'est pas contestable ni contestée, les époux [redacted] ont visité le bien et donc le sous-sol dès le 21 janvier 2006 et ont donc signé en toute connaissance de cause le compromis de vente, étant rappelé que ce compromis a été signé immédiatement après leur unique visite, ce qui tend à démontrer que cette erreur initiale de description du bien, qui a été rectifiée dans le compromis le jour même de leur visite, n'a eu aucune incidence sur leur consentement , aucun préjudice directement lié à cette erreur initiale de description n'étant en outre démontrée .

En conséquence, les époux [redacted] seront déboutés de leurs demandes à l'égard de l'agence [redacted]

Sur les frais de défense non compris dans les dépens :

Il serait inéquitable de laisser à la charge des époux [redacted] O et de l'agence immobilière les frais exposés par eux et non compris dans les dépens . Les époux [redacted] seront condamnés à leur payer à chacun la somme de 1000 euros .

La demande présentée à ce titre par l'agence immobilière à l'encontre des vendeurs sera rejetée .

Sur les dépens :

Les époux [redacted] seront condamnés aux entiers dépens, avec autorisation de recouvrement direct au profit de la Société Civile Professionnelle [redacted]

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal, statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort,

- Déboute Monsieur et Madame tant à l'encontre de Monsieur et Madame de l'intégralité de leurs demandes dirigées qu'à l'encontre de l'agence

- Condamne Monsieur et Madame à payer à Monsieur et Madame la somme de 1000 euros et à l' la somme de 1000 euros au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile,

- Rejette les autres demandes,

- Condamne Monsieur et Madame aux entiers dépens, avec autorisation de recouvrement direct au profit de la Société Civile Professionnelle

Le Greffier,



Le Président,



En conséquence, la République Française mande et ordonne à tous Huissiers de Justice sur ce requis, de mettre ladite décision à exécution. Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main. A tous Commandants et Officiers de la force publique de prêter main forte, lorsqu'ils en seront légalement requis. En foi de quoi, la présente décision a été signée par le Greffier en Chef du Tribunal de Grande Instance d'AUXERRE, et délivrée le 15/02/2010

