



» ENTREPRISES COMMERCIALES

- » Contentieux commercial général
- » Concurrence déloyale
- » Droit du travail de l'entreprise
- » Vie des sociétés
  
- » Agriculture – Expropriation – Urbanisme – Patrimoine Foncier
  
- » Activité de santé

**VICE CACHÉ - RECEVABILITÉ DE L'ACTION - INDEMNISATION**

Cour d'appel

Amiens  
Chambre 1, section 2

15 Novembre 2011

N° 10/02734, 10/03317

Monsieur Jean-François Claude CLERGEOT, Madame Sandrine Lucette, Claude VILLARD

S.A.R.L. IMMO DAGONE, S.A.R.L. IMMOBILIERE CHAMPAGNE PICARDIE, Monsieur Jean Claude Raymond, Louis FOUAN, Madame Sylviane Jacqueline, Pierrette AUCUIT épouse FOUAN, Cie d'assurances GAN EUROCOURTAGE IARD, Cie d'assurances AGF DEVENUE ALLIANZ

Classement : Inédit

Contentieux Judiciaire

ARRET

N°

CLERGEOT

VILLARD

C/

S.A.R.L. IMMO DAGONE

S.A.R.L. IMMOBILIERE CHAMPAGNE PICARDIE

FOUAN

AUCUIT

Cie d'assurances GAN EUROCOURTAGE IARD

Cie d'assurances AGF DEVENUE ALLIANZ

LOR/RJ

COUR D'APPEL D'AMIENS

1ère chambre - 2ème section

ARRET DU 15 NOVEMBRE 2011

RG : 10/02734 et 10/03317

APPEL D'UN JUGEMENT du TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE SOISSONS du du 18 février 2010

PARTIES EN CAUSE :

APPELANTS

Monsieur Jean-François Claude CLERGEOT

né le 03 Janvier 1971 à PROVINS (77160)

Madame Sandrine Lucette, Claude VILLARD

née le 16 Mai 1971 à CHALONS EN CHAMPAGNE (51000)

Représentés par la SCP MILLON PLATEAU, avoués à la Cour et ayant pour avocat la SCP BOUCHY-LUCOTTE MIEL, avocats au barreau de SOISSONS

ET :

INTIMES

S.A.R.L. IMMO DAGONE

S.A.R.L. IMMOBILIERE CHAMPAGNE PICARDIE

Monsieur Jean Claude Raymond, Louis FOUAN

né le 03 Août 1948 à REIMS (51100)

Madame Sylviane Jacqueline, Pierrette AUCUIT épouse FOUAN

née le 03 Décembre 1949 à PARIS 14 (75014)

Représentés par la SCP TETELIN-MARGUET ET DE SURIREY, avoués à la Cour

Cie d'assurances GAN EUROCOURTAGE IARD

Représentée par la SCP SELOSSE-BOUVET ET ANDRE, avoués à la Cour et ayant pour avocat Me Fardgérard, avocat au barreau de PARIS

Cie d'assurances AGF DEVENUE ALLIANZ

Cabinet de M. Jacky DEVIN

Représentée par Me Jacques CAUSSAIN, avoué à la Cour

DEBATS :

A l'audience publique du 13 Septembre 2011, devant :

M. de LAGENESTE, Président,

Mme LORPHELIN entendue en son rapport et Mme DUBAELE, Conseillères,

qui en ont délibéré conformément à la Loi, le Président a avisé les parties à l'issue des débats que l'arrêt sera prononcé par sa mise à disposition au greffe le 15 Novembre 2011

GREFFIER : Mlle POILLET

PRONONCE :

Le 15 Novembre 2011 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, M. de LAGENESTE, Président, a signé la minute avec Mlle POILLET, Greffier.

\*

\* \*

DECISION :

Selon un compromis de vente du 27 mars 2004, M. Jean-François CLERGEOT et Mme Sandrine VILLARD ont acquis une maison d'habitation située à [...], de la SARL IMMO DAGONE, de la SARL IMMOBILIERE CHAMPAGNE PICARDIE (ci-après SARL ICP), professionnels de l'immobilier, et de M. Jean-Claude FOUAN et Mme Sylviane AUCUIT épouse FOUAN, marchands de biens.

L'acte authentique de vente a été dressé le 2 juillet 2004, après une réduction du prix de vente de 13.500 euros.

M. Jean-François CLERGEOT et Mme Sandrine VILLARD ont assigné la SARL IMMO DAGONE, la SARL IMMOBILIERE CHAMPAGNE PICARDIE, M. Jean-Claude FOUAN et Mme Sylviane AUCUIT épouse FOUAN en garantie des vices cachés.

La SARL IMMO DAGONE et SARL IMMOBILIERE CHAMPAGNE PICARDIE ont appelé en la cause leur assureur, la GAN EUROCOURTAGE, et les époux FOUAN ont appelé en la cause leur assureur, la compagnie AGF, aux droits de laquelle vient aujourd'hui la SA ALLIANZ.

Le juge de la mise en état a ordonné une mesure d'expertise, l'expert recevant la mission de déterminer si la maison d'habitation objet de la vente présentait des désordres et des non conformités aux règles de l'art pouvant constituer des vices cachés et, le cas échéant, décrire les travaux nécessaires à sa remise en état.

L'expert judiciaire a déposé son rapport le 26 novembre 2007.

Par un jugement du 18 février 2010, le Tribunal de Grande Instance de SOISSONS a pour l'essentiel :

- déclaré l'action de M. CLERGEOT et de Mme VILLARD recevable ;

- condamné la SARL IMMO DAGONE, la SARL IMMOBILIERE CHAMPAGNE PICARDIE et les époux FOUAN à verser à M. CLERGEOT et à Mme VILLARD la somme de 73.850 euros avec intérêts au taux légal à compter du 18 février 2010 et indexation sur l'indice du coût de la construction en restitution du prix de la vente, la somme de 3.900 euros en réparation de leur trouble de jouissance et la somme de 5.000 euros en réparation de leur préjudice moral ;

- condamné la société GAN EUROCOURTAGE à garantir la SARL DAGONE et la SARL IMMOBILIERE CHAMPAGNE PICARDIE du paiement de la somme de 5.000 euros à laquelle elles ont été condamnées en réparation du préjudice moral subi par M. CLERGEOT et Mme VILLARD, dans la limite de la franchise de 750 euros prévue au contrat d'assurance ;

- rejeté l'appel en garantie formé par les époux FOUAN contre la compagnie AGF ;

- dit n'y avoir lieu au prononcé de l'exécution provisoire ;

- condamné in solidum la SARL IMMO DAGONE, la SARL IMMOBILIERE CHAMPAGNE PICARDIE et les époux FOUAN à verser à M. CLERGEOT et à Mme VILLARD la somme de 2.500 euros par application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

- Condamné in solidum la SARL IMMO DAGONE, la SARL IMMOBILIERE CHAMPAGNE PICARDIE et les époux FOUAN aux dépens.

M. CLERGEOT et Mme VILLARD ont formé appel de ce jugement le 22 juin 2010.

Aux termes d'ultimes conclusions du 16 février 2011, M. CLERGEOT et Mme VILLARD prient la Cour par réformation partielle du jugement, de condamner la SARL IMMO DAGONE, la SARL IMMOBILIERE CHAMPAGNE PICARDIE, les époux FOUAN, le GAN et les AGF à leur verser la somme de 147.700 euros correspondant au coût des réparations avec revalorisation en fonction de l'augmentation de l'indice du coût de la construction entre la date du rapport d'expertise et la date du jugement et assorti d'intérêts au taux légal à compter de la date du jugement, de les condamner à leur verser une somme de 10.000 euros à titre de dommages et intérêts en

réparation de leur préjudice moral et de les condamner in solidum à supporter les entiers dépens et à leur verser une indemnité de 3.500 euros par application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Aux termes d'ultimes conclusions du 7 décembre 2010, la SARL IMMO DAGONE, la SARL IMMOBILIERE CHAMPAGNE PICARDIE et les époux FOUAN, formant appel incident, prient la Cour d'infirmer le jugement en toutes ses dispositions, de déclarer M. CLERGEOT et Mme VILLARD irrecevables en l'ensemble de leurs demandes, à titre subsidiaire, de les débouter de l'ensemble de leurs prétentions, à titre infiniment subsidiaire, de confirmer le jugement en ce qu'il a fixé la réparation des préjudices subis par M. CLERGEOT et Mme VILLARD à 73.850 euros au titre du montant des réparations, 3.900 euros au titre du trouble de jouissance et 5.000 euros au titre du préjudice moral, de dire que la société GAN EUROCOURTAGE sera tenue de garantir la SARL IMMO DAGONE et la SARL IMMOBILIERE CHAMPAGNE PICARDIE des éventuelles condamnations prononcées contre elles en principal, dommages et intérêts et frais à la requête de M. CLERGEOT et de Mme VILLARD, de dire que la compagnie AFG devenue société ALLIANZ sera tenue de garantir les époux FOUAN des éventuelles condamnations prononcées contre eux en principal, intérêts, dommages et intérêts et frais à la requête de M. CLERGEOT et de Mme VILLARD, en tout état de cause, de condamner tout succombant à supporter les entiers dépens et à leur verser une indemnité de 4.000 euros par application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Aux termes de conclusions du 30 novembre 2010, la SA ALLIANZ, venant aux droits de la compagnie AGF, prie la Cour de confirmer le jugement en toutes ses dispositions, prononcer sa mise hors de cause et condamner solidairement la SARL IMMO DAGONE, la SARL IMMOBILIERE CHAMPAGNE PICARDIE et les époux FOUAN à lui verser une somme de 5.000 euros à titre de dommages et intérêts pour appel abusif et dilatoire et une somme de 3.000 euros par application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile et de les condamner sous la même solidarité à supporter les entiers dépens.

Aux termes d'ultimes conclusions du 14 décembre 2010, la SA GAN EUROCOURTAGE IARD, formant appel incident, prie la Cour d'infirmer le jugement et, à titre principal, de débouter M. CLERGEOT et Mme VILLARD de l'ensemble de leurs demandes et de déclarer sans objet l'appel en garantie dirigé contre elle par la SARL IMMO DAGONE et la SARL IMMOBILIERE CHAMPAGNE PICARDIE.

A titre subsidiaire, dans l'hypothèse d'une condamnation des SARL DAGONE et IMMOBILIERE CHAMPAGNE PICARDIE, de dire qu'elle sera tenue dans les limites des polices souscrites par ses assurées, de faire application des exclusions de garantie prévues aux articles 5.3.1 et 5.3.2 des conventions spéciales n° 24075, de débouter les SARL DAGONE et IMMOBILIERE CHAMPAGNE PICARDIE de leurs demandes et de débouter M. CLERGEOT et Mme VILLARD de l'ensemble de leurs demandes dirigées à son encontre.

A titre plus subsidiaire, dans l'hypothèse d'une condamnation au règlement de dommages et intérêts pour préjudice moral et trouble de jouissance au profit de M. CLERGEOT et de Mme VILLARD, de dire que la franchise contractuelle de 1.500 euros applicable en cas de dommage immatériel non consécutif et prévue par les polices n° G01956198 et 86192717 devra être déduite des sommes mises à sa charge.

En tout état de cause, elle demande le rejet de toutes demandes contraires et la condamnation de tout succombant à supporter les entiers dépens de l'instance et à lui verser une indemnité de 6.000 euros par application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

L'affaire a été clôturée en cet état et a été fixée à l'audience du 13 septembre 2011 par une ordonnance du conseiller de la mise en état du 13 avril 2011.

Conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile, il est fait expressément référence aux écritures des parties citées ci-dessus pour l'exposé de leurs moyens.

CECI EXPOSE LA COUR,

- Sur la fin de non recevoir tirée de la transaction :

Le compromis de vente signé par les parties le 27 mars 2004 stipule :

« Les acquéreurs ayant constaté des fissures sur les façades extérieures dudit bien, ont sollicité pour procéder à leurs réparations la somme de 13.500 euros, ce que les vendeurs acceptent ; cette somme vient en diminution du prix de vente... les acquéreurs renonçant à tout recours contre les vendeurs ; les parties acceptent cette transaction et la considèrent comme ferme, définitive et irrévocable ».

Les premiers juges, en des motifs adoptés par la Cour, ont fait une juste application des dispositions combinées des articles 2048 et 2049 du code civil et une juste interprétation de cette clause en considérant que les acquéreurs ont entendu transiger sur les fissures visibles sur les façades extérieures de la maison au moment de la vente, désordres imputés à l'absence de chaînage des murs, et non sur les nombreuses fissurations apparues postérieurement à la vente à l'intérieur de la maison, telles qu'elles ont été précisément décrites par Maître François CHAUVIN, huissier de justice, dans un constat du 8 octobre 2005, contradictoirement versé aux débats.

Le jugement doit donc être confirmé en ce qu'il a écarté cette fin de non recevoir.

- Sur la recevabilité de l'action en garantie des vices cachés :

L'article 1641 du code civil dispose que le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine ou qui diminuent tellement cet usage, que l'acheteur ne l'aurait pas acquise ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus.

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

En l'espèce, les premiers juges, en des motifs adoptés par la Cour, ont fait une juste application de ces dispositions légales et une juste appréciation des éléments de fait produits aux débats, en particulier des avis convergents des deux experts mandatés par les assureurs et de l'expert judiciaire, qui concluent que l'absence de fondations de l'immeuble constitue un vice caché qui se trouve directement à l'origine des graves désordres apparus à l'intérieur de la maison dès l'été 2004 et de leur aggravation, telle qu'elle a été constatée par l'expert judiciaire en pages 10, 11 et 12 de son rapport d'expertise, lequel s'est servi comme base de comparaison des photographies prises le 11 janvier 2005 par M. ANSART, expert du cabinet SARETEC, de celles prises le 8 octobre 2005 par Maître CHAUVIN lors de son constat et du témoignage de l'ancien locataire, M. PADIEU qui a affirmé, concernant le carrelage « maintenant les fissures traversent la

pièce et sont beaucoup plus larges ».

Il n'est pas contesté qu'un tel vice de construction rend l'immeuble impropre à sa destination, l'expert relevant en page 13 de son rapport que, s'il n'y a pas actuellement de risque d'effondrement, les fissures ouvertes sont infiltrantes.

La circonstance que M. CLERGEOT ait exercé la profession de charpentier, ce qui ne lui donne pas de compétence particulière en matière de fondations des bâtiments, et qu'avant la signature du compromis de vente, il se soit fait assister d'un maçon pour évaluer les travaux nécessaires à la reprise des fissures en façade, n'est pas suffisante pour établir que les acquéreurs avaient connaissance, avant la vente, de l'absence de fondations suffisantes, vice affectant l'immeuble dès sa construction.

C'est par de justes motifs que les premiers juges ont considéré que les fissures n'étant que la manifestation du vice, à savoir l'insuffisance de fondations, et non le vice lui-même, il est indifférent que des fissures aient existé au jour de la vente et qu'elles aient été prises en considération par les parties, étant précisé que, selon les mentions portées dans le compromis de vente, les parties, en particulier les acquéreurs, n'y ont vu pour cause que l'absence de chaînage et non l'insuffisance des fondations, et que l'acceptation par les acquéreurs des fissures en façade ne vaut pas acceptation de la cause de ses désordres, dont ils n'avaient manifestement pas connaissance au jour de la vente.

C'est également par de justes motifs que les premiers juges ont relevé que s'il peut être regretté que les acquéreurs n'aient pas fait procéder au chaînage de la maçonnerie, intervention préconisée par le maçon consulté avant la vente, l'expert judiciaire a clairement indiqué en page 12 de son rapport que cette intervention aurait permis que la maison ne se fissure pas ou moins, mais qu'elle n'aurait pas été suffisante pour stabiliser l'ouvrage.

Les énonciations mêmes du compromis de vente démontrent de manière formelle et incontestable que les acquéreurs, qui ont sollicité une réduction du prix pour l'absence de chaînage, n'auraient pas acquis l'immeuble s'ils avaient connu la cause réelle des désordres qui avaient commencé à se manifester au niveau des façades de l'immeuble et qui se sont aggravés au cours de l'été 2004 sous l'effet de la rétractation des sols par la sécheresse en s'étendant à l'intérieur de la maison.

En conséquence, le jugement doit être confirmé en ce qu'il a déclaré M. CLERGEOT et Mme VILLARD recevables en leur action fondée sur les dispositions de l'article 1641 du code civil.

- Sur la réparation des dommages :

L'article 1644 du code civil prévoit que l'acheteur a le choix de rendre la chose et de se faire restituer le prix, ou de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix, telle qu'elle a été arbitrée par experts.

L'article 1645 du code civil prévoit que, si le vendeur connaissait les vices de la chose, il est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur.

En l'espèce, M. CLERGEOT et Mme VILLARD ont choisi de garder l'immeuble et d'obtenir la réparation intégrale par les vendeurs du montant des travaux nécessaires à la remise en état de l'immeuble, ainsi que la réparation d'un préjudice de jouissance et d'un préjudice moral

La Cour relève que, si la réduction de prix est proportionnelle à la diminution de la valeur de la chose et trouve sa limite extrême dans le montant global réglé par l'acquéreur, les dommages et intérêts sont dus jusqu'à la réparation intégrale du préjudice subi si le vendeur est un professionnel ou s'il apparaît de mauvaise foi.

En l'espèce, les vendeurs sont tous des professionnels de l'immobilier et les premiers juges ont justement déduit de cette qualité que pèse sur eux une présomption irréfragable de connaissance du vice caché.

Surabondamment, la Cour relève que l'intervention de M. FOUAN, professionnel du bâtiment, facturée le 30 juin 2003, soit à une date antérieure à la vente, et consistant en particulier en la pose des plinthes à l'intérieur de la maison, en un raccordement des canalisations d'eaux usées dans la fosse sceptique et en l'enlèvement d'une partie des gravats du garage, était de nature à attirer son attention sur l'absence de fondations de l'immeuble, l'expert notant en page 12 de son rapport que ces travaux lui ont donné l'occasion de « voir le sol et d'approcher les fondations ».

Il doit donc être déduit de ces circonstances, ainsi que l'a justement retenu le premier juge, que les vendeurs avaient parfaitement connaissance du vice de l'immeuble avant sa vente.

En conséquence, les vendeurs sont tenus à la réparation intégrale des préjudices subis par les acquéreurs.

L'expert judiciaire a estimé le coût des travaux en valeur 2008 à 140.000 euros HT soit 147.700 euros TTC.

Dans la liste des travaux nécessaires à la réfection de l'immeuble, l'expert a inclus le coût du chaînage afin de ceinturer le bâtiment. De tels travaux ayant justifié la réduction du prix de vente dans le cadre de la transaction, c'est par de justes motifs que les premiers juges ont considéré que les acquéreurs ne pouvaient pas obtenir une double indemnisation de ce chef.

Cependant, il ne saurait être considéré que l'absence de chaînage et le défaut de fondations suffisantes constituent de vices de gravité équivalente justifiant la réfaction par moitié du coût global des travaux tel qu'il a été chiffré par l'expert.

La Cour relève en effet que l'expert a clairement indiqué que la réalisation du chaînage aurait permis que la maison ne se fissure pas ou moins, mais qu'elle n'aurait pas été suffisante pour stabiliser l'ouvrage.

Par ailleurs, dans le compromis de vente, les parties ont-elles mêmes chiffré à 13.500 euros le coût du chaînage, montant forfaitaire appliqué à leur transaction sur la réduction du prix de vente de l'immeuble.

En conséquence, il convient de fixer la réparation du préjudice de M. CLERGEOT et de Mme VILLARD à la somme de 134.200 euros TTC (147.700 euro-13.500 euro).

Compte tenu de l'ancienneté du litige, il doit être fait droit à la demande des appelants sur la revalorisation de cette indemnité en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction entre le mois de mai 2008, date de valeur appliquée par l'expert, et la date du jugement et

d'assortir la condamnation prononcée contre les intimés d'intérêts au taux légal à compter de la date du jugement.

Le jugement sera donc réformé de ce chef.

Les premiers juges ont fait une juste appréciation de la réparation du trouble de jouissance et du préjudice moral subis par M. CLERGEOT et Mme VILLARD qui vivent, depuis la date de la vente, dans un immeuble soumis à des fissures évolutives et infiltrantes et qui vont devoir exposer des frais de relogement pendant la durée des travaux à venir, estimée à quatre mois.

Le jugement doit donc être confirmé en ce qu'il condamne la SARL IMMO DAGONE, la SARL IMMOBILIERE CHAMPAGNE PICARDIE et les époux FOUAN à leur verser une somme de 3.800 euros en réparation de leur préjudice de jouissance et une somme de 5.000 euros en réparation de leur préjudice moral.

- Sur l'appel en garantie dirigé par la SARL IMMO DAGONE et la SARL IMMOBILIERE CHAMPAGNE PICARDIE contre la Compagnie GAN EUROCOURTAGE IARD :

L'article 3 des conventions spéciales n° 24075 prévoit que se trouve garantie la responsabilité civile professionnelle de l'assuré en raison des dommages corporels, matériels et immatériels (consécutifs ou non) survenant après la livraison et causés aux tiers par un vice caché des immeubles vendus, vice dont l'assuré répond en tant que vendeur professionnel.

L'article 5 des conventions spéciales n° 24075 exclut expressément du champ de la garantie responsabilité professionnelle le coût de remboursement ou de réfection de la prestation de l'assuré, du bien vendu ou des travaux réalisés.

La compagnie GAN EUROCOURTAGE est fondée à invoquer l'exclusion de sa garantie dès lors que les dommages dont M. CLERGEOT et Mme VILLARD ont obtenu la réparation à la charge de la SARL IMMO DAGONE et de la SARL IMMOBILIERE CHAMPAGNE PICARDIE n'ont pas été causés par le vice caché, mais correspondent à la réparation du vice caché lui-même.

Les premiers juges ont justement relevé le caractère formel et limité de cette clause d'exclusion, dès lors qu'elle laisse dans le champ de la garantie les dommages causés corporels et matériels causés à des tiers par le vice caché de l'immeuble et les dommages immatériels consécutifs résultant de tels dommages, et rejeté l'argumentation de la SARL IMMO DAGONE et de la SARL IMMOBILIERE CHAMPAGNE PICARDIE fondée sur les dispositions de l'article L 113-1 du code des assurances.

L'article 5 des conventions spéciales n° 24075 exclut expressément du champ de la garantie responsabilité professionnelle les dommages immatériels non consécutifs à des dommages corporels ou matériels résultant de l'absence de conformité des biens, travaux ou prestations à la commande ou au marché (frais de mise en conformité, remboursement du produit non conforme, autres dommages et intérêts).

Le contrat définit les dommages immatériels non consécutifs comme étant tout dommage immatériel qui résulte soit d'un dommage corporel ou matériel non garanti, soit d'un événement n'entraînant pas de dommage corporel ni matériel.

En l'espèce, le trouble de jouissance et le préjudice moral, dont M. CLERGEOT et Mme VILLARD ont obtenu la réparation, n'ont pas pour origine un dommage corporel ou matériel garanti. La réparation de ces dommages n'entre donc pas dans le champ de garantie du contrat d'assurance.

Le jugement doit donc être réformé en ce qu'il a condamné la compagnie GAN EUROCOURTAGE IARD à garantir SARL IMMO DAGONE et de la SARL IMMOBILIERE CHAMPAGNE PICARDIE des condamnations prononcées de ces chefs.

- Sur l'appel en garantie dirigé par M. Jean-Claude FOUAN et Mme Sylviane FOUAN contre la Société ALLIANZ :

Les époux FOUAN se prévalent de l'application au présent litige du contrat d'assurance n° 65.191.436 dénommé « responsabilité marchand de biens promoteur et professions assimilées » qu'ils ont souscrit auprès de la compagnie AGF aux droits de laquelle vient la société ALLIANZ, avec effet au 1er juin 1988. Ce contrat, résilié le 14 novembre 2005, était en cours d'exécution au moment du sinistre objet du présent litige.

Le contrat prévoit que les assurés se trouvent garantis contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'ils peuvent encourir en tant que promoteur et/ou maître de l'ouvrage en raison des dommages corporels, matériels ou autres causés à autrui et que cette garantie s'applique quelle que soit la nature de la responsabilité civile engagée et pour toutes les causes de dommages et tous les événements non expressément exclus par ailleurs.

Or, les conventions spéciales DA.1.08.1983, applicables à ce contrat, excluent expressément de la garantie tous les dommages (y compris les défauts et impropriétés à destination) subis par les ouvrages et notamment ceux entraînant les responsabilités et obligations prévues aux articles 1641, 1642-1, 1646-1, 1792 à 1792-6 et 1831-1 du code civil.

Les époux FOUAN ne sont pas fondés à soutenir que cette exclusion ne viserait que les dommages causés par les travaux réalisés par l'assuré, lesquels doivent faire l'objet d'un contrat distinct dans les conditions prévues par la loi du 4 janvier 1978 relative aux constructeurs, que les articles visés dans la clause d'exclusion ne concerneraient que l'activité de vente d'immeubles à construire et que l'assureur n'aurait pas voulu s'affranchir des dommages afférents aux vices cachés suite à des ventes ordinaires à défaut d'avoir fait expressément référence les articles 1643 et 1648 du code civil.

La Cour relève en effet qu'en visant l'article 1641 du code civil, article général ouvrant le paragraphe consacré par le code civil à la garantie de la chose vendue, le contrat exclut sans ambiguïté la garantie des vices cachés à laquelle se trouve tenu le vendeur, sans faire de distinction entre l'activité de marchand de biens et celle de promoteur vendeur d'immeubles à construire.

Le jugement doit donc être confirmé en ce qu'il a débouté les époux FOUAN de leur demande de garantie et mis la compagnie AGF hors de cause, sauf à préciser que la société ALLIANZ vient aujourd'hui aux droits de la compagnie AGF.

- Sur la demande de dommages et intérêts pour appel abusif et dilatoire formé par la SA ALLIANZ contre M. Jean-Claude FOUAN et Mme Sylviane FOUAN :

Le droit d'agir ne dégénère en abus, au sens de l'article 32-1 du code de procédure civile, que s'il

constitue un acte de malice ou de mauvaise foi ou une erreur grave équipollente au dol, et une action en justice ne peut justifier une condamnation à des dommages et intérêts, sauf circonstance particulière qu'il appartient au juge de spécifier.

En l'espèce, les éléments de la cause ne permettent pas de caractériser un tel abus à la charge des époux FOUAN.

En conséquence, la SA ALLIANZ doit être déboutée de sa demande de dommages et intérêts.

- Sur les dépens :

Le jugement doit être confirmé en ce qu'il a condamné in solidum la SARL IMMO DAGONE, la SARL IMMOBILIERE CHAMPAGNE PICARDIE, M. Jean-Claude FOUAN et Mme Sylviane FOUAN à régler à M. Jean-François CLERGEOT et à Mme Sandrine VILLARD une indemnité de 2.500 euros par application de l'article 700 du code de procédure civile et à supporter les dépens de première instance, étant précisé que ces dépens doivent inclure les frais de l'expertise ordonnée par le juge de la mise en état.

La SARL IMMO DAGONE, la SARL IMMOBILIERE CHAMPAGNE PICARDIE, M. Jean-Claude FOUAN et Mme Sylviane FOUAN, succombant en leurs prétentions devant la Cour, il convient de les condamner à supporter les dépens d'appel et de les débouter de leurs demandes d'indemnité fondées sur les dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

L'équité commande de faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile à hauteur de 3.000 euros au bénéfice de M. Jean-François CLERGEOT et à Mme Sandrine VILLARD, de 1.500 euros au bénéfice de la SA ALLIANZ et de 1.500 euros au bénéfice de la SA GAN EUROCOURTAGE IARD, dans les conditions qui seront précisées au dispositif du présent arrêt.

PAR CES MOTIFS :

La Cour statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort,

- Infirme le jugement rendu le 18 février 2010 par le Tribunal de Grande Instance de SOISSONS en ses dispositions sur la fixation de l'indemnisation revenant à M. Jean-François CLERGEOT et à Mme Sandrine VILLARD au titre des dépenses nécessaires pour remédier au vice caché affectant l'immeuble et sur la condamnation de la SA GAN EUROCOURTAGE IARD à garantir la SARL IMMO DAGONE et la SARL IMMOBILIERE CHAMPAGNE PICARDIE des condamnations prononcées contre elles au titre de la réparation du préjudice de jouissance et du préjudice moral subis par M. Jean-François CLERGEOT et à Mme Sandrine VILLARD ;

- Le confirme en ses autres dispositions, sauf à préciser que la SA ALLIANZ vient aux droits de la compagnie d'assurances AGF et que les dépens de première instance incluent les frais de l'expertise ordonnée par le juge de sa mise en état ;

Statuant à nouveau,

- Condamne la SARL IMMO DAGONE, la SARL IMMOBILIERE CHAMPAGNE PICARDIE, M. Jean-Claude FOUAN et Mme Sylviane FOUAN à verser à M. Jean-François CLERGEOT et à Mme Sandrine VILLARD une somme de cent trente quatre mille deux cent euros toutes taxes comprises (134.200 euro) à titre de dommages et intérêts en réparation des dépenses nécessaires pour remédier au vice caché affectant l'immeuble situé à [...] ;

- Dit que cette somme sera revalorisée en fonction de l'évolution à la date du jugement de l'indice du coût de la construction depuis le mois de mai 2008, date de valeur appliquée par l'expert et qu'elle portera intérêts au taux légal à compter de la date du jugement ;

- Déboute la SA ALLIANZ, venant aux droits de la compagnie d'assurances AGF, de sa demande de dommages et intérêts pour procédure abusive ;

- Déboute la SARL IMMO DAGONE et la SARL IMMOBILIERE CHAMPAGNE PICARDIE de leur demande de garantie dirigée contre la SA GAN EUROCOURTAGE IARD ;

- Déboute la SARL IMMO DAGONE, la SARL IMMOBILIERE CHAMPAGNE PICARDIE, M. Jean-Claude FOUAN et Mme Sylviane FOUAN de leur demande d'indemnité fondée sur les dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

- Condamne la SARL IMMO DAGONE, la SARL IMMOBILIERE CHAMPAGNE PICARDIE, M. Jean-Claude FOUAN et Mme Sylviane FOUAN à verser par application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile une somme de trois mille euros (3.000 euro) à M. Jean-François CLERGEOT et à Mme Sandrine VILLARD ;

- Condamne la SARL IMMO DAGONE et la SARL IMMOBILIERE CHAMPAGNE PICARDIE par application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile à verser une somme de mille cinq cents euros (1.500 euro) à la SA GAN EUROCOURTAGE IARD ;

- Condamne M. Jean-Claude FOUAN et Mme Sylviane FOUAN par application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile à verser une somme de mille cinq cents euros (1.500 euro) à la SA ALLIANZ ;

- Condamne in solidum la SARL IMMO DAGONE, la SARL IMMOBILIERE CHAMPAGNE PICARDIE, M. Jean-Claude FOUAN et Mme Sylviane FOUAN aux dépens d'appel ;

- Accorde au profit de la SCP MILLON PLATEAU, de la SCP SELOSSE BOUVET ANDRE et de Maître CAUSSAIN, Avoués à la Cour, le bénéfice des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

LE GREFFIER LE PRESIDENT.

---

Décision Antérieure

\*\* Tribunal de grande instance Soissons du 18 février 2010

[Annuaire](#) | [Referencement](#) | [Echanges de liens](#)

