

TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE VILLEFRANCHE SUR
SAONE

Greffe - BP 474 - 350
Boulevard Gambetta -
69665 VILLEFRANCHE
SUR SAONE CEDEX

N° RG 20/00107 - N° Portalis
DB2I-W-B7E-CJOE

Minute : 22/00069

REPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAISAprès débats à l'audience du 07
Décembre 2021, le jugement suivant a été rendu par mise à disposition au
greffe du tribunal judiciaire le 07 Février 2022, sous la présidence de
Mathilde JACOB, vice-présidente placée déléguée au sein du Tribunal
Judiciaire de Villefranche-sur-Saône (au service du Juge des contentieux
de la protection) par ordonnances de Monsieur le Premier Président de la
Cour d'appel de LYON en date du 31 août 2021 et du 10 décembre 2021,
assistée de Dominique THUILLERE, greffier,

ENTRE :

DEMANDEUR(S) :

Monsieur D [REDACTED]
demeurant [REDACTED] - 69490 SAINT FORGEUX représenté par
Me Charles FREIDEL, avocat au barreau de LYON, avocat plaidant - 219

D'UNE PART.

**ET:
DEFENDEUR(S) :**

Madame G [REDACTED] épouse **B** [REDACTED]
demeurant [REDACTED] - 42360 PANISSIERES
représentée par Me Didier CIEVET, avocat au barreau de LYON, avocat
plaidant - 187

Madame M [REDACTED] épouse **R** [REDACTED]
demeurant [REDACTED] - 69490 VINDRY-SUR-
TURDINE
représentée par Me Didier CIEVET, avocat au barreau de LYON, avocat
plaidant -187

Madame E [REDACTED] **G** [REDACTED]
demeurant [REDACTED] - 69770 VILLECHENÈVE
représentée par Me Didier CIEVET, avocat au barreau de LYON, avocat
plaidant-187

Madame A [REDACTED] **B** [REDACTED]
demeurant [REDACTED] - 42360 PANISSIERES représentée par
Me Didier CIEVET, avocat au barreau de LYON, avocat plaidant -187

Madame M [REDACTED] **E** [REDACTED]
demeurant [REDACTED] - 69490 ANCY représentée par Me
Didier CIEVET, avocat au barreau de LYON, avocat plaidant-187

Monsieur J [REDACTED] **B** [REDACTED]
demeurant [REDACTED] - 69770 VILLECHENÈVE
représenté par Me Didier CIEVET, avocat au barreau de LYON, avocat
plaidant-187

S.A.R.L. CAPISSIMO,

dont le siège social est sis Place de l'église - 69770 VILLECHENEVE
représentée par Me Céline LEMOUX, avocat au barreau de PARIS, avocat
plaidant et Me Ingrid JOLY, avocat au barreau de VILLEFRANCHE-SUR-
SAONE, avocat postulant

D'AUTRE PART.

EXPOSE DU LITIGE

Le 06 juillet 2015, Madame M [REDACTED] épouse [REDACTED], Madame G [REDACTED] épouse B [REDACTED], Madame E [REDACTED] épouse G [REDACTED], Madame A [REDACTED] B [REDACTED], Madame M [REDACTED] B [REDACTED] et Monsieur J [REDACTED] B [REDACTED], ci-après les consorts B [REDACTED], ont donné mandat de vente à CAPISSIMO d'un ensemble immobilier situé [REDACTED]

Une promesse synallagmatique de vente a été signée le 27 janvier 2017, entre les consorts B [REDACTED] et Monsieur D [REDACTED] B [REDACTED] par l'intermédiaire de la société CAPISSIMO.

La vente a été réitérée par acte notarié du 26 avril 2017.

Par courriel du 27 décembre 2018, le notaire de Monsieur D [REDACTED] B [REDACTED] a signalé au notaire des consorts B [REDACTED] que son client faisait des observations quant au bien acquis et à sa non-conformité au compromis et à l'acte de vente, s'agissant d'un puits qui n'était qu'une citerne.

Par actes d'huissiers en date des 19 et 20 novembre 2020, Monsieur D [REDACTED] B [REDACTED] a donc assigné les consorts B [REDACTED] devant le Tribunal judiciaire de Villefranche-sur-Saône afin d'obtenir leur condamnation à lui payer les sommes suivantes, sous le bénéfice de l'exécution provisoire :

- 9 900 euros au titre d'indemnité en réparation du préjudice subi du fait de l'inexécution de l'obligation de délivrance et subsidiairement du fait du manquement à l'obligation précontractuelle d'information incombant au vendeur ;
- *in solidum*, 1800 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens.

L'affaire a été appelée à l'audience du 02 février 2021 et a été renvoyée à la demande du conseil des défendeurs. Un nouveau renvoi a été ordonné lors de l'audience du 06 avril 2021.

Par acte d'huissier du 12 avril 2021, les consorts B [REDACTED] ont appelé en intervention forcée et en garantie la société CAPISSIMO.

Cette procédure d'appel en garantie a fait l'objet d'une jonction avec l'assignation délivrée par Monsieur D [REDACTED] B [REDACTED] lors de l'audience du 07 septembre 2021 et a fait l'objet d'un renvoi.

A l'audience du 05 octobre 2021, un renvoi a été ordonné à la demande des parties pour plaidoiries.

Lors de l'audience du 02 novembre 2021, le conseil de Monsieur D [REDACTED] B [REDACTED] a sollicité un dernier renvoi.

L'affaire a été retenue à l'audience du 7 décembre 2021.

A cette audience, Monsieur D [REDACTED] B [REDACTED], représenté par son conseil, a sollicité :

- de le dire et juger recevable et bien fondé dans ses demandes ;
- de condamner Madame M [REDACTED] B [REDACTED] épouse [REDACTED], Madame G [REDACTED] B [REDACTED] épouse B [REDACTED], Madame E [REDACTED] épouse G [REDACTED], Madame A [REDACTED] B [REDACTED], Madame M [REDACTED] B [REDACTED] et Monsieur J [REDACTED] B [REDACTED] à lui payer la somme de 9 900 € à titre d'indemnité en réparation du préjudice subi du fait de l'inexécution de l'obligation de délivrance et subsidiairement du fait du manquement à l'obligation précontractuelle d'information incombant au vendeur ;
- de condamner *in solidum* les mêmes à lui payer la somme de 1800 € sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance ;
- de dire n'y avoir lieu à écarter l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Au soutien de ses demandes, il invoque l'obligation de délivrance conforme des consorts B [REDACTED]. Il

indique que tant la promesse de vente du 27 janvier 2017 que l'acte réitératif notarié du 26 avril 2017 portait sur une maison et un terrain autour et attenant avec un puits sur l'arrière.

Or, il dit avoir constaté lors des travaux qu'il a fait réaliser, que la propriété ne comprenait pas de puits mais une simple excavation d'une faible profondeur, ne permettant nullement d'atteindre une nappe phréatique afin d'en puiser l'eau.

Il affirme qu'il importe peu que les vendeurs ignoraient lors de la vente que l'ouvrage litigieux n'était pas un puits, dès lors que la mention en a été portée dans le contrat.

Il estime néanmoins que les consorts B [REDACTED] ne pouvaient ignorer l'absence de puits dès lors, d'une part, que dans l'acte de propriété les concernant, il n'était pas indiqué la présence d'un puits, et, d'autre part, qu'ils avaient réalisé des travaux sur le bien.

•Monsieur D [REDACTED] B [REDACTED] rappelle que la présence d'un puits était une condition essentielle pour lui et conteste avoir contraint de quelque façon que ce soit les vendeurs à porter la mention de la présence de ce puits dans les différents actes. Il souligne que les consorts B [REDACTED] ont toujours été assistés soit par leur agence immobilière soit par leur notaire dans la signature des différents contrats.

Par ailleurs, il estime que sa profession de paysagiste est inopérante sur le fait qu'il ait cru que le terrain était bien équipé d'un puits. De même, il soutient que la mention d'une exclusion de garantie contre les vices cachés dans l'acte de vente est sans effet dès lors qu'il fonde ses demandes sur l'obligation de délivrance conforme du vendeur.

À titre subsidiaire, il fait valoir l'obligation précontractuelle du vendeur d'information à l'acheteur. Il rappelle que les défendeurs ne contestent pas avoir été informés de l'importance pour lui d'acquérir un puits sur son terrain. Or il expose que les consorts B [REDACTED] sont mal fondés à soutenir qu'ils n'avaient aucune information sur la nature réelle de l'ouvrage litigieux, ou qu'à tout le moins, ils auraient dû informer leur acquéreur des potentiels doutes qu'ils avaient sur la nature précise de l'ouvrage.

Pour évaluer son préjudice, Monsieur D [REDACTED] B [REDACTED] met en avant le coût des travaux rendus nécessaires pour réaliser le puits, afin d'utiliser l'eau pour l'entretien de son espace extérieur. Il conteste le devis apporté par CAPISSIMO, indiquant que le terrain acquis présente des particularités, notamment quant à l'accès du terrain, et qu'il ne peut pas être pris en compte un devis théorique.

Les consorts B [REDACTED], représentés par leur conseil, ont demandé :

- de débouter Monsieur D [REDACTED] B [REDACTED] de l'intégralité de ses demandes ;
- à titre subsidiaire, s'il devait être fait droit en tout ou partiellement aux demandes de Monsieur D [REDACTED] B [REDACTED], de condamner la SARL CAPISSIMO à les relever et garantir de toutes condamnations prononcées à leur encontre et ce sur le fondement des dispositions de l'article 1231-1 du Code civil pour manquement à son devoir de conseil en tant que mandataire rémunéré de ceux-ci ;
- de dire qu'elle supportera également les condamnations qui pourraient être prononcées sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile ou au titre des dépens.

A l'appui de leur défense, ils font valoir que la mention de la présence d'un puits dans la promesse de vente et dans l'acte notarié a été portée à la seule demande de Monsieur D [REDACTED] B [REDACTED], et qu'elle ne figurait pas dans l'annonce initiale. Ils estiment que l'acquéreur ne peut pas se prévaloir de ce que le puits constituait pour lui une condition essentielle de son achat.

Par ailleurs, ils soutiennent qu'ils ne connaissaient³ pas le terrain vendu : ils rappelaient qu'ils avaient reçu en héritage ce bien, sans ne l'avoir jamais occupé et qu'ils ne pouvaient donc pas connaître la qualité de puits ou de simple citerne de l'ouvrage litigieux. Ils en déduisent que l'agence immobilière n'aurait pas dû accepter de rajouter la mention de la présence d'un puits dans le compromis sans avoir

vérifié la réalité de ce fait.

Ils constatent par ailleurs que Monsieur D [REDACTED] B [REDACTED] ne sollicite nullement la résolution de la vente.

Par ailleurs, ils sont en désaccord quant au devis produit par le demandeur pour la réalisation d'un forage, estimant qu'une telle intervention coûte 2 000 € pour un forage de 10 mètres. De plus, ils affirment que l'acte de vente précisait bien que l'eau du puits n'était pas destinée à un usage domestique et que partant, il n'y a aucune utilité à réaliser un forage de 20 mètres pour un usage extérieur, alors même que la propriété est raccordée au réseau public d'eau.

A titre subsidiaire, ils rappellent que la vente avec Monsieur D [REDACTED] B [REDACTED] est intervenue par l'intermédiaire de la SARL CAPISSIMO et que le mandat de vente donnée à cette agence ne mentionnait pas de puits dans le descriptif du bien. Ils déclarent que l'agence s'est laissée convaincre de la présence d'un puits sur le terrain, sans vérifier la réalité de cette information et qu'elle a donc manqué à son devoir de conseil vis-à-vis de ses mandants.

La SARL CAPISSIMO, représentée par son conseil, a quant à elle, demandé :

- à titre principal, de débouter les consorts B [REDACTED] de leur demande de les relever et garantir de toutes condamnations prononcées à leur encontre ;
- à titre subsidiaire, de limiter le montant des condamnations prononcées à son encontre à la somme de 3240 € ;
- en tout état de cause, de condamner les consorts B [REDACTED] à lui verser la somme de 1000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure civile.

Au soutien de ses demandes, la SARL CAPISSIMO affirme n'avoir commis aucune faute dans l'exécution de son mandat. Elle indique que la mention portée dans le compromis de vente et dans l'acte notarié, de la présence d'un puits sur le bien, a été faite, en présence des vendeurs et à la demande de Monsieur D [REDACTED] B [REDACTED]. Elle estime que les consorts B [REDACTED], qui connaissaient le bien vendu, étaient les seuls à pouvoir lui indiquer que l'ouvrage litigieux n'était pas un puits mais une simple citerne, et qu'il ne lui appartenait pas de faire des vérifications sur la qualité exacte de cette installation, faute d'autre renseignement que les simples déclarations de son mandant.

Elle rappelle que s'il devait être retenu que Monsieur D [REDACTED] B [REDACTED] avait pu valablement être trompé sur ce bien, elle ne pouvait pas plus le découvrir, n'étant pas elle, puisatier.

Elle en conclut donc que les consorts B [REDACTED] ne peuvent pas être relevés et garantis des éventuelles condamnations prononcées à leur encontre, faute de lui avoir fourni les informations nécessaires sur l'ouvrage.

A titre subsidiaire, et s'agissant de l'évaluation du préjudice invoqué par le demandeur, elle verse un devis réalisé pour la réalisation d'un forage. Elle souligne que Monsieur D [REDACTED] B [REDACTED] ne justifie en rien les particularités du terrain qui viendrait augmenter le devis. Elle en conclut que l'intéressé surévalue son préjudice.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur l'obligation de délivrance conforme

Conformément aux termes de l'article 1101 du code civil, *«le contrat est un accord de volonté entre deux ou plusieurs personnes destiné à créer, modifier, transmettre ou éteindre des obligations»*. L'article 1106 du même code précise que *«le contrat est synallagmatique lorsque*

les contractants s'obligent réciproquement les uns envers les autres».

En application des dispositions de l'article 1103 du code civil, *«les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits».*

L'article 1353 du code civil dispose : *«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».*

Les parties ne fondent nullement leur demande sur un vice du consentement pour erreur sur la chose vendue, mais bien sur le défaut de conformité de la chose livrée au regard des stipulations contractuelles.

Ainsi, aux termes des articles 1604 et suivants du code civil, la délivrance est le transport de la chose vendue en la puissance et possession de l'acheteur. Le vendeur est tenu de livrer une chose conforme aux stipulations contractuelles. Il s'agit pour lui d'une obligation de résultat.

La conformité s'apprécie par rapport aux mentions portées dans le contrat de vente sur la description du bien vendu sans qu'il ne soit nécessaire de rechercher la gravité de la non-conformité.

En l'absence de délivrance conforme, l'acquéreur peut demander la résolution de la vente, l'exécution forcée ou des dommages et intérêts en raison du préjudice subi du fait de la non conformité de la chose livrée.

La preuve de la non-conformité de la chose livrée aux spécifications contractuelles incombe à l'acquéreur qui l'invoque.

En l'espèce, il ressort de la promesse de vente signée le 27 janvier 2017, que le bien objet du contrat est une maison d'habitation, un *mppenti et puits à l'arrière sur jardin».*

L'acte notarié, page 4, dans le paragraphe relatif à l'identification du bien et à sa désignation, décrit le bien vendu comme *«une propriété bâtie composée de :*

- Une maison individuelle [...]

Terrain autour et attenant avec un appentis et un puits sur l'arrière».

A la page 21 de l'acte de vente, il est inséré un paragraphe relatif au puits, dans lequel le vendeur précise que l'eau du puits n'est pas affectée à un usage domestique.

Il apparaît donc clairement que, selon les documents contractuels, la chose vendue comportait bien un puits, sans aucune autre restriction que celle de l'usage non-domestique de l'eau.

Il est par ailleurs constant que l'ouvrage en cause n'est en réalité pas un puits, mais une simple citerne de recueil d'eau. Cela résulte des attestations versées aux débats par le demandeur, sans que les défendeurs ne viennent remettre en cause cet état de fait.

Il est donc établi que la chose livrée à l'acquéreur n'est pas conforme aux termes du contrat.

Il est inopérant de rechercher si l'acquéreur aurait dû savoir ou non que l'ouvrage n'était pas un puits, dès lors que les parties ont bien mentionné dans les documents contractuels, de façon non équivoque, la présence du puits. Il en résulte donc bien qu'elles ont entendu se lier contractuellement sur la qualité de puits présent dans l'ensemble immobilier vendu.

De plus, l'acheteur, profane, n'est pas tenu de recourir aux services d'un spécialiste pour se convaincre de la conformité du bien acquis avec les documents contractuels.

Il est également sans effet d'avancer, sans le démontrer, que les vendeurs ignoraient si l'ouvrage constituait ou non un puits, dès lors qu'ils ont accepté, sans aucune preuve d'une quelconque contrainte, de faire figurer dans le contrat, qui tient lieu de loi entre les parties, la présence de ce puits.

Dès lors, il apparaît que les vendeurs ont bien manqué à leur obligation de délivrance conforme du bien vendu. Leur responsabilité est donc engagée.

Sur l'évaluation du préjudice :

Monsieur D [REDACTED] B [REDACTED] peut donc valablement demander réparation du préjudice subi, sur le fondement de l'article 1611 du Code civil qui précise que dans tous les cas, le vendeur doit être condamné s'il résulte un préjudice pour l'acquéreur, du défaut de délivrance au terme convenu.

Monsieur D [REDACTED] B [REDACTED] verse un devis réalisé le 02 juillet 2019 pour un forage de 20 mètres sur la propriété litigieuse. Ce devis est fait pour la somme de 9 900 € TTC incluant notamment 2 100 € d'amène et repli.

Les défendeurs contestent le montant du devis. La SARL CAP1SSIMO verse un autre devis pour la réalisation d'un forage de 20 mètres pour une somme de 3240 € TTC.

Il y a lieu de constater que ce devis précise que des frais supplémentaires de 2 200 € HT pourraient être rajoutés s'il n'y a pas d'eau dans le forage et qu'il n'est pas équipé.

Ces précisions confirment que le devis n'a pas été réalisé sans déplacement sur le terrain concerné et qu'il est donc purement théorique, avec des possibilités de frais complémentaires.

En revanche, le devis produit par le demandeur porte bien sur la réalité de l'installation en cause et permet de rendre la chose vendue conforme aux mentions contractuelles.

Il est inopérant d'avancer que le prix des travaux est excessif au regard du coût du mètre cube d'eau, et de la volonté pour le demandeur de l'utiliser pour l'extérieur du terrain, dès lors que l'usage même d'un puits est de pouvoir bénéficier d'eau, certes non potable, pour les besoins liés à l'extérieur du bien acquis.

Dès lors, le préjudice subi par Monsieur D [REDACTED] B [REDACTED] s'élève à la somme de 9 900 €, à laquelle

seront condamnés les consorts B [REDACTED]

Sur l'appel en garantie par les consorts B [REDACTED] de la SARL CAPISSIMO

Les consorts B [REDACTED] soutiennent devoir être relevés et garantis par la SARL CAPISSIMO, en raison d'une faute de cette dernière dans son obligation de conseil, ce que celle-ci conteste.

L'article 1231-1 du Code civil dispose que *«le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, s'il ne justifie pas que l'exécution a été empêchée par la force majeure»*.

En application de l'article 1992 du Code civil, *«le mandataire répond non seulement du dol, mais encore des fautes qu'il commet dans sa gestion.*

Néanmoins, la responsabilité relative aux fautes est appliquée moins rigoureusement à celui dont le mandat est gratuit qu'à celui qui reçoit un salaire».

Il appartient au mandant d'établir la faute.

L'agent immobilier est tenu d'une obligation de son conseil à l'égard de son client, pour les désordres apparents affectant l'immeuble vendu que, en sa qualité de professionnel de l'immobilier, il ne peut ignorer. En revanche, tel n'est pas le cas lorsque les désordres n'étaient pas apparents.

Il entre dans la mission d'un agent immobilier de vérifier au-delà de l'apparence, le descriptif des biens vendus par son intermédiaire et son devoir de conseil impose qu'il réalise les vérifications rendues nécessaires par l'opération projetée, au regard de sa qualité de professionnel de la vente immobilière.

En l'espèce, il ressort des pièces du dossier que dans la promesse de vente, les mentions relatives à la description du bien et à la présence du puits, sont manuscrites. Le mandat de vente du bien ne contenait aucune référence à un tel ouvrage.

Il en découle que ces mentions ont été rajoutées lors de la signature de la promesse de vente, faite par l'intermédiaire de l'agence immobilière. Elles démontrent donc de l'intention des parties de se lier sur la présence d'un puits dans le bien vendu.

Dès lors, l'agence immobilière ne pouvait pas ignorer les conséquences d'un tel ajout et il lui appartenait, dans le cadre de son devoir de conseil, de réaliser les vérifications nécessaires quant à la qualification de «puits» portée sur l'acte de vente.

De plus, l'appréciation du caractère apparent du désordre s'apprécie de façon plus stricte pour un professionnel. En l'espèce, les vérifications minimales d'un professionnel, qui avait connaissance de l'ajout dans la promesse de vente de la présence d'un puits, auraient permis de constater qu'il ne s'agissait que d'une cuve de récupération des eaux de pluie.

En conséquence, la SARL CAPISSIMO a manqué à son obligation de conseil et a engagé sa responsabilité à l'égard de ses clients, les consorts B [REDACTED]

Ces derniers seront donc relevés et garantis par cette dernière des condamnations mises à leur charge.

Sur les demandes accessoires

L'article 696 du code de procédure civile dispose : *«la partie perdante est condamnée aux dépens, à*

moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie».

En l'espèce, les consorts B [REDACTED], succombant à l'instance, seront condamnés *in solidum* aux entiers dépens. Ils seront relevés et garantis par la SARL CAPISSIMO dans cette condamnation.

En application de l'article 700 du code de procédure civile, *«dans toutes les instances, le juge condamne la partie tenue aux dépens à payer aux autres parties la somme qu'il détermine au titre des frais exposés et non compris dans les dépens».*

En l'espèce, il serait inéquitable de laisser à la charge de Monsieur D [REDACTED] B [REDACTED] les frais irrépétibles qu'il a engagés pour faire valoir ses droits. Il y a donc lieu de condamner *in solidum* les consorts B [REDACTED], à lui payer la somme de 800 euros. Ils seront relevés et garantis par la SARL CAPISSIMO dans cette condamnation:.

Enfin, il sera rappelé qu'en application de l'article 514 du code de procédure civile, l'exécution provisoire est de droit.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal, statuant après débats publics, par décision contradictoire, en premier ressort et mise à disposition des parties par le greffe,

CONDAMNE solidairement les consorts B [REDACTED] à payer à Monsieur D [REDACTED] B [REDACTED] la somme de 9 900 euros en réparation de son préjudice ;

CONDAMNE la SARL CAPISSIMO à garantir les consorts B [REDACTED] dans leur condamnation à verser à Monsieur D [REDACTED] B [REDACTED] la somme de 9 900 € ;

CONDAMNE *in solidum* les consorts B [REDACTED] à verser à Monsieur D [REDACTED] B [REDACTED] la somme de 800 € sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure civile ;

CONDAMNE *in solidum* les consorts B [REDACTED] aux entiers dépens ;

CONDAMNE la SARL CAPISSIMO à relever et garantir les consorts B [REDACTED] dans leur condamnation sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile et aux entiers dépens ;

REJETTE les autres demandes ;

RAPPELLE que l'exécution provisoire de la décision est de droit ;

En foi de quoi, la présente décision a été signée par le juge et le greffier.

LA GREFFIERE
JUGE
Dominique THUILLERE
Mathilde JACOB

L A

