

Document 1 de 1

**Cour d'appel
Bordeaux
Chambre civile 1, section B**

24 Août 2016

Numéro de rôle : **14/06716**

X / Y

Classement : Inédit

Contentieux Judiciaire

COUR D'APPEL DE BORDEAUX

PREMIERE CHAMBRE CIVILE - SECTION B

ARRÊT DU : 24 AOÛT 2016

(Rédacteur : Monsieur Michel BARRAILLA, Président)

N° de rôle : **14/06716**

BG

Monsieur Christian Joël V.

c/

Monsieur Stéphane D.

Monsieur Gérard L.

Madame Pierrette L. épouse L.

Madame Aurélie Stéphanie B.

Nature de la décision : AU FOND

Grosse délivrée le :

aux avocats

Décision déferée à la cour : jugement rendu le 02 octobre 2014 (R.G. 13/01626) par le Tribunal de Grande Instance de LIBOURNE suivant déclaration d'appel du 14 novembre 2014

APPELANT :

Monsieur Christian Joël V.

né le 12 Juin 1945 à [...]

de nationalité Française

Profession : Retraité, demeurant [...]

Représenté par Me Arnaud L., avocat au barreau de LIBOURNE

INTIMÉS :

Monsieur Stéphane D.

né le 02 Juin 1973 à [...]

de nationalité Française, demeurant [...]

Régulièrement assigné, non représenté

Monsieur Gérard L.

né le 14 Décembre 1948 à [...]

de nationalité Française

Profession : Retraité, demeurant [...]

Madame Pierrette L. épouse L.

née le 04 Décembre 1965 à [...]

de nationalité Française

Profession : Retraîtée, demeurant [...]

Représentés par Me Samantha G.-P. substituant Me Alexis G.-P., avocat au barreau de LIBOURNE

Madame Aurélie Stéphanie B.

née le 28 Juin 1980 à [...]

de nationalité Française

Profession : Assistante commerciale, demeurant [...]

Représentée par Me Emilie P. substituant Me Frédéric G., avocat au barreau de BORDEAUX

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 02 mai 2016 en audience publique, devant la cour composée de :

Monsieur Michel BARRAILLA, Président,

Madame Catherine COUDY, Conseiller,

Madame Elisabeth FABRY, Conseiller,

qui en ont délibéré.

Greffier lors des débats : Madame Nathalie BELINGHERI

ARRÊT :

- défaut

- 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 450 alinéa 2 du code de procédure civile.

Le 28 mars 2012, M. Christian V. a acquis de M. Stéphane D. et Mme Aurélie B. un immeuble sis à [...], et un quart en pleine propriété d'une parcelle de terrain située [...].

Par actes des 30 octobre et 15 novembre 2013, M. V., sur le fondement des articles 1641 du code civil et subsidiairement 1116 ou à défaut 1604 du même code, a assigné M. V., Mme B., M. Gérard L. et Mme Pierrette W. épouse L. devant le tribunal de grande instance de Libourne aux fins d'obtenir la condamnation de M. D. et Mme B. à lui payer la somme de 9 000,00 euro correspondant au prix et à la mise aux normes de son installation d'assainissement, ainsi que la condamnation solidaire des mêmes et des époux L. au paiement de la somme de 123,73 euro au titre du remboursement des frais de vérification du réseau, 399,30 euro au titre des frais d'électricité de la pompe de relevage pour la période de fonctionnement d'avril 2012 à fin février 2013 et de la somme de 10 000,00 euro pour préjudice moral.

M. V. soutenait que les anciens propriétaires n'avaient jamais installé de système d'assainissement individuel ; que leurs voisins les époux L. avaient créé sur leur parcelle 208, plus tard subdivisée en AH 469 et 470, quatre habitations qu'ils avaient ensuite raccordées au système du tout-à-l'égout en installant pour deux appartements situés désormais sur la parcelle 469, trop bas par rapport au niveau du tout-à-l'égout de la route départementale 10, une pompe de relevage branchée sur le tout à l'égout de l'immeuble situé sur la parcelle AH 470, appartenant à Mme P. ; qu'au moment de la construction de l'immeuble D.-B., les époux L. avaient proposé à ces derniers de raccorder leur habitation à la même pompe de relevage et avaient tiré un câble électrique d'alimentation de cette pompe au départ du compteur D.-B., avec pour conséquence que cette pompe allait être intégralement alimentée par la seule note d'électricité de l'immeuble D.-B. ; que M. V. aurait découvert, à la suite d'une coupure d'électricité le jour de son acquisition, que son immeuble avait été raccordé de manière sauvage au réseau d'assainissement via la pompe de relevage de M. et Mme L., elle-même raccordée sauvagement à l'immeuble AH 470 de Mme P., branché sur le réseau d'assainissement.

M. V. précise avoir fait installer une micro-station qui a rendu son immeuble autonome pour le traitement des eaux usées.

Par jugement du 2 octobre 2014, le tribunal de grande instance de Libourne a débouté M. V. de l'ensemble de ses demandes et l'a condamné à verser à Mme B. d'une part, et à M. et Mme L. d'autre part une indemnité de 1 500,00 euro sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Le tribunal a relevé que M. V. avait pu visiter l'immeuble à sa convenance après la signature du compromis, avait disposé d'un dossier de diagnostic technique, et que l'acte notarié stipulait en page 13 que s'agissant de l'évacuation des eaux usées, le vendeur avait déclaré que l'immeuble était raccordé indirectement au réseau collectif d'assainissement public par l'intermédiaire d'une pompe de relevage ; que l'acquéreur reconnaissait être parfaitement informé de la législation applicable et déclarait vouloir, le cas échéant, en faire son affaire personnelle sans recours contre le vendeur ; que le vendeur ne garantissait ni le raccordement des installations présentes dans l'immeuble aux réseaux publics ou privés, ni la conformité des raccordements existants aux normes en vigueur ; que le raccordement au tout-à-l'égout de la maison avait nécessité le passage de canalisations sur les parcelles de M. et Mme L. (469) et de Mme P. (470), et qu'une pompe de relevage était située sur les terrains constituant le fonds servant.

Le tribunal a écarté la garantie des vices cachés en considérant qu'au vu des mentions de l'acte notarié, M. V. ne pouvait ignorer l'existence du réseau d'assainissement particulier de l'immeuble dont il faisait l'acquisition ; que le demandeur ne prouvait l'existence d'aucune manoeuvre dolosive, ni d'un défaut de délivrance conforme de l'immeuble acheté.

M. V. a relevé appel de ce jugement le 14 novembre 2014.

Par conclusions du 28 janvier 2015, il en demande l'infirmité. Il rappelle que l'acte notarié a institué une servitude dans laquelle il n'est à aucun moment question de l'entretien de la pompe et de son remplacement, et où il n'est pas indiqué quelle est la quote-part de répartition de la note d'électricité de cette pompe de relevage. Il demande à la cour de constater que la servitude conventionnelle créée par l'acte de vente est contraire aux dispositions d'ordre public concernant les règlements d'urbanisme et d'assainissement, et de faire application de la garantie des vices cachés, car il ne pouvait comprendre la situation dans laquelle se trouvait exactement le bien lorsqu'il l'a acheté.

A défaut, M. V. soutient que les vendeurs se sont livrés à des manoeuvres dolosives dans l'acte de cession en dissimulant toutes notions de caractère illégal de la situation et en imposant une servitude pour entériner ce qui ne pouvait l'être.

Enfin plus subsidiairement, M. V. demande qu'il soit fait application des dispositions de l'article 1604 du code civil, car le défaut de garantie stipulé dans l'acte dissimule en réalité le fait que l'on ne dispose pas de la conformité délivrée par la mairie au permis de construire, prévoyant que les conjoints D.-B. allaient opter pour un système d'assainissement individuel avec fosse septique et système d'épandage avec filtre à sable, système d'assainissement qu'ils n'ont jamais réalisé.

L'appelant réclame notamment l'allocation d'une somme de 10 000,00 euro de dommages et intérêts pour préjudice moral, caractérisé notamment par l'impossibilité de réaliser une piscine avec balnéothérapie en raison de son état de santé.

Par conclusions du 26 mars 2015, Mme B. sollicite la confirmation du jugement, en faisant valoir que la situation particulière de l'immeuble, à savoir son raccordement indirect au réseau d'assainissement public par l'intermédiaire d'une pompe de relevage et la non conformité aux normes en vigueur des raccordements existants, a été rappelée et portée à la connaissance de l'acquéreur dans l'acte authentique.

Par conclusions du 4 mars 2015, M. et Mme L. sollicitent également la confirmation du jugement.

Ils font valoir que M. V. ne démontre pas, même s'il se trouve dans une zone d'assainissement non collectif, avoir épuisé toutes les voies de recours qui lui permettraient de se voir reconnaître le droit de se raccorder au tout-à-l'égout.

Ils ajoutent que l'acquéreur n'ignorait pas, au regard des mentions contenues dans l'acte notarié, que l'immeuble n'était pas régulièrement raccordé à un réseau collectif d'assainissement, puisque l'acte rappelait les dispositions des articles 1331-1 du code de la santé publique selon lesquelles la commune pouvait procéder au contrôle de la conformité des installations de raccordement privé au réseau public d'assainissement et ordonner leur mise en conformité.

M. et Mme L. considèrent qu'ils sont totalement étrangers à l'acte de vente, auquel ils sont seulement intervenus, par l'intermédiaire d'un notaire de l'étude, pour la constitution de la servitude de passage de canalisation souterraine. Ils ne s'estiment donc pas concernés par les demandes de M. V..

Enfin ils contestent que M. V. puisse être victime d'un quelconque préjudice.

M. D. n'a pas constitué avocat.

L'ordonnance de clôture a été prononcée le 18 avril 2016.

Motifs :

L'acte authentique de vente de la maison des consorts D.-B. à M. V. en date du 28 mars 2012 mentionne (page 13) : 'Concernant l'évacuation des eaux usées, le vendeur déclare que l'immeuble est raccordé indirectement au réseau collectif d'assainissement public par l'intermédiaire d'une pompe de relevage. A ce sujet, il est rappelé qu'en vertu des dispositions des articles L.1331-1 et suivants du Code de la santé publique, la commune peut procéder au contrôle de la conformité des installations de raccordement privées au réseau public d'assainissement et si nécessaire, ordonner leur mise en conformité voire même procéder d'office et aux frais du propriétaire aux travaux indispensables. L'acquéreur reconnaît être parfaitement informé de cette législation et vouloir, le cas échéant, en faire son affaire personnelle, sans aucun recours contre le vendeur à ce sujet.'

L'acte a également créé une servitude conventionnelle de passage avec les propriétaires des parcelles voisines AH 469 et AH 470, appartenant à M. et Mme L. et à Mme P., pour permettre le passage des canalisations depuis la maison de M. V. jusqu'au réseau du tout-à-l'égout.

L'acte de vente mentionnait par ailleurs (page 18) sous l'intitulé 'condition particulière': 'Les vendeurs déclarent qu'ils se sont raccordés au tout-à-l'égout sans avoir au préalable contacté la mairie. Ils déclarent avoir régularisé la situation et s'engagent à payer la Participation pour Raccordement à l'Egout qui leur sera notifiée par la Mairie. L'acquéreur déclare être parfaitement informé de cette situation. Il déclare être également informé que la pompe de relevage qui alimente les

maisons édifiées sur les parcelles AH 469 et 470, est branchée sur le compteur électrique de l'immeuble présentement vendu.'

Ladite pompe de relevage a été installée par M. et Mme L. sur leur parcelle 469, branchée sur le réseau du logement de Mme P. (parcelle 470) pour avoir accès au tout-à-l'égout de la rue longeant la parcelle 470.

Il ressort de ces éléments et des clauses du contrat de vente susvisées que M. V. a certes été informé de ce que l'immeuble qu'il acquerrait n'était pas équipé d'un système d'assainissement individuel, et qu'il était raccordé au tout-à-l'égout de la commune de manière indirecte, par l'intermédiaire d'une pompe de relevage située sur le fonds voisin. En revanche, il n'était nullement informé du caractère illégal de ce raccordement et du fait qu'il s'agissait d'un branchement 'sauvage'. En effet, la mention relative à la possibilité pour la commune de procéder au contrôle de la conformité des installations de raccordement et d'exiger le cas échéant leur mise en conformité dans les conditions des articles L.1331-1 et suivants du code de la santé publique n'était pas de nature à l'informer de l'illicéité de la situation, mais avait pour seul effet de porter à sa connaissance l'existence d'une législation en matière de contrôle et de mise aux normes des installations de raccordement.

La déclaration des vendeurs selon laquelle ils n'avaient pas contacté la mairie avant de raccorder l'immeuble au tout-à-l'égout n'était pas davantage susceptible d'attirer l'attention de M. V. sur une éventuelle fraude, d'autant plus que les vendeurs s'étaient engagés à régulariser la situation et que l'information était donnée au sein d'un acte authentique, a priori non susceptible d'entériner ou de donner un effet juridique à une situation irrégulière.

En réalité, il résulte des pièces de la procédure et en particulier d'un courrier de Me V., notaire rédacteur de l'acte de vente, en date du 17 novembre 2014, que l'immeuble construit par les consorts D.-B. se trouvait dans une zone non couverte par le tout-à-l'égout; qu'un accord est intervenu entre ces derniers et leurs voisins, les époux L., aux termes duquel les époux L. ont consenti une servitude de passage aux consorts D.-B. sur leur fonds pour leur permettre de se brancher au tout-à-l'égout sans en payer le prix, à charge d'acquitter la consommation électrique de la pompe de relevage ; qu'à aucun moment M. D. et Mme B. n'ont informé leur acquéreur, M. V., de ce que le compteur électrique alimentant la pompe de relevage était en réalité attaché à leur propre maison, avec la conséquence que M. V. allait en avoir la charge exclusive ; qu'après la signature de l'acte de vente et comme les consorts D.-B. ne réglaient plus leur facture d'énergie, une coupure d'alimentation a eu lieu, empêchant l'évacuation des immeubles D.-B. et L. ; que comme les raccordements n'avaient jamais été réalisés, M. V. ne pouvait plus régulariser la situation auprès du SIAEPA, même en offrant de payer la taxe de raccordement.

Il résulte de ces éléments que les consorts D.-B. n'ont pas informé leur cocontractant d'une part du caractère sauvage du raccordement de l'immeuble au tout-à-l'égout, d'autre part de ce qu'ils devaient prendre en charge les frais de fonctionnement de la pompe de relevage non seulement pour leur propre consommation, mais aussi pour celle de leurs voisins.

Les consorts D.-B. étaient parfaitement informés de cette situation dont ils étaient eux-même à l'origine, afin de se soustraire au paiement de la taxe de raccordement et aux frais engendrés par une installation d'assainissement individuel. En ne portant pas ces éléments à la connaissance de leur acquéreur, ils ont fait preuve d'une réticence dolosive qui a eu pour conséquence de placer ce dernier, à son insu, dans une situation illégale susceptible d'être à tout moment dénoncée par la commune, avec les conséquences financières qui en seraient résultées.

Contrairement à ce que soutient Mme B., l'invocation du dol n'est pas limitée à une demande de nullité de la convention, mais peut aussi servir de fondement à une demande de dommages et intérêts destinés à réparer le préjudice causé par les manoeuvres ou les réticences dolosives.

En l'espèce, M. V. n'a pas d'autre choix que celui de procéder à l'installation d'une installation d'assainissement individuelle, et justifie des frais qu'il a exposés à cet effet par la production d'une facture de la Sarl B. Cédric du 25 février 2013 pour un montant de 9 500,00 euro TTC. Par ailleurs, M. V. est bien fondé à obtenir des consorts D.-B. le rem-

boursement des frais de vérification du réseau (123,73 euro) et des frais d'électricité engendrés par le fonctionnement de la pompe de relevage (399,30 euro).

Enfin si M. V. justifie de problèmes de santé, il ne prouve pas que le traitement de ces derniers passe par le suivi d'une balnéothérapie, ni a fortiori qu'il y ait lieu de mettre les frais de construction de la piscine nécessaire à ces soins à la charge des consorts D.-B..

D'une manière générale, M. V. ne justifie pas du préjudice moral qu'il allègue et la demande qu'il présente de ce chef sera rejetée.

Seront également rejetées les demandes formées contre les époux L.. En effet, ces derniers ne sont intervenus à l'acte de vente que de manière formelle, pour les besoins de la constitution de la servitude de passage. N'étant pas unis à M. V. par des relations vendeur-acquéreur, leur responsabilité contractuelle ne saurait être mise en jeu, ni au titre des vices cachés, ni au titre du dol, ni au titre du défaut de délivrance conforme.

M. D. et Mme B., tenus aux dépens, seront condamnés à payer à M. V. la somme de 4 000,00 euro sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Par ces motifs ,

La cour,

Reçoit M. V. en son appel.

Confirme le jugement prononcé le 2 octobre 2014 par le tribunal de grande instance de Libourne en ce qu'il a débouté M. V. de ses demandes dirigées contre M. et Mme L..

L'informant pour le surplus et statuant à nouveau,

Condamne in solidum M. D. et Mme B. à payer à M. V. les sommes de :

- 9 500,00 euro pour son installation d'assainissement individuel, avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation ;
- 123,73 euro au titre du remboursement des frais de vérification du réseau ;
- 399,30 euro au titre des frais d'électricité engendrés par le fonctionnement de la pompe de relevage.

Déboute M. V. de sa demande formée au titre du préjudice moral.

Condamne in solidum M. D. et Mme B. à payer à M. V. la somme de 4 000,00 euro sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Condamne in solidum M. D. et Mme B. aux dépens de première instance et d'appel.