LES COMMENTAIRES DE DECISIONS DE JUSTICE DU CIDB

Fiche n° 35 : L'acheteur d'un appartement est fondé à exercer l'action en garantie des vices cachés en raison des nuisances sonores provenant de l'appartement du dessus

Arrêt de la Cour d'appel de Versailles (3ème chambre) du 11 avril 2019, RG n° 17/01538

L'acheteur d'un appartement se plaignant de nuisances sonores en provenance de l'appartement du dessus peut-il obtenir réparation de son préjudice contre son vendeur ?

Dans son arrêt du 11 avril 2019, la cour d'appel de Versailles a qualifié les troubles subis par cet acheteur comme un vice caché, de nature à rendre le bien impropre à sa destination et qui n'était pas décelable dans son ampleur par un acquéreur visitant le bien.

Les travaux ayant par ailleurs été réalisés par le vendeur lui-même, celui-ci ne pouvait se prévaloir de la clause élusive de garantie des vices cachés.

Le vendeur a été condamné au paiement des travaux réparatoires et des frais de déménagement pendant les travaux ainsi qu'à indemniser le trouble de jouissance de l'acheteur.

I. Présentation de l'affaire

1°. Faits

Monsieur D. avait acheté à Monsieur M. un appartement initialement à usage de bureau, mais par la suite transformé par le vendeur en logement avec l'autorisation de la mairie.

Pour aménager son bien en habitation, le vendeur avait notamment conservé l'ancien plafond en dalles, l'habillant par des plaques de polystyrène et une toile de verre ou par un lambris en PVC.

L'acheteur se plaignait de nuisances sonores provenant du logement au-dessus du sien, habité par Madame L. Ces nuisances étaient plus particulièrement causées par le déclenchement de la chasse d'eau des toilettes de Madame L, la chambre de l'acheteur se trouvant juste en-dessous.

2°. Procédure

Dans le but d'établir la réalité des nuisances dont il se disait victime, l'acheteur avait saisi le juge des référés du tribunal de grande instance de Pontoise, lequel avait ordonné une mesure d'expertise par ordonnance du 25 mai 2010.

L'expert acousticien avait conclu que si le bruit de la chasse d'eau était tout à fait « *acceptable dans un bureau, [il était] notoirement excessif dans une pièce principale d'habitation* ».

Il ne pouvait considérer que l'exigence de tranquillité était respectée, d'autant plus que les valeurs des nuisances sonores étaient bien supérieures aux seuils de perception sensible.

De surcroît, il ressortait du rapport d'expertise que le vendeur aurait dû poser un plafond en plaques de plâtre, ce qui aurait assuré une meilleure protection, au lieu de simplement habiller le plafond du bureau dans le cadre des travaux de transformation.

Fort de ce constat, l'acheteur avait alors assigné son vendeur, l'occupante de l'appartement du dessus et le syndicat des copropriétaires devant le tribunal de grande instance de Pontoise.

Il sollicitait notamment que son vendeur lui paie le coût des travaux nécessaires pour mettre fin aux nuisances sonores, ainsi que la réparation de préjudices de jouissance et moral.

Par un jugement du 9 janvier 2017, le tribunal de grande instance de Pontoise avait accueilli la plupart de ces demandes, condamnant le vendeur à payer à l'acheteur 3 253,74 euros pour modifier la chute des eaux vannes, 7 189,54 euros pour la réfection des plafonds, 4 500 euros pour trouble de jouissance et 940 euros pour les frais de déménagement pendant les travaux.

Le vendeur avait aussi été condamné à verser 4 000 euros à l'acheteur au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Le vendeur interjeta cependant appel du jugement.

3°. Décision du juge

La cour d'appel de Versailles a confirmé le jugement de première instance s'agissant du paiement du coût des travaux de modification de la chute des eaux vannes, des travaux de réfection, de la réparation du préjudice de jouissance et des frais de déménagement.

Cependant, elle a infirmé le jugement en ce qu'il avait retenu un défaut de conformité et ordonné au syndicat des copropriétaires d'inscrire la demande de travaux de l'acheteur au prochain ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires.

Elle a également condamné le vendeur aux dépens d'appel et à verser à l'acheteur 3 000 euros en remboursement de ses frais irrépétibles d'appel.

Les juges d'appel ont néanmoins débouté l'acheteur de ses autres demandes indemnitaires, et le vendeur de sa demande de délais de paiement.

II. Observations

L'arrêt de la cour d'appel de Versailles, reproduit ci-dessous en texte intégral, rappelle que lorsqu'un vendeur manque à ses obligations, il existe une distinction entre le défaut de conformité et le vice caché, et qu'en l'espèce les nuisances sonores relevaient de la seconde catégorie **(A)**.

La cour d'appel a alors considéré que le trouble causé à l'acheteur de l'appartement obligeait son vendeur à réparer ses divers préjudices **(B)**.

A) Sur la qualification des nuisances sonores en vices cachés et non en des défauts de conformité

Un vendeur a, en application de l'article 1603 du code civil, l'obligation de délivrer la chose qu'il vend et de la garantir.

Ces deux obligations étant distinctes, leur inexécution correspond de même à deux situations différentes.

C'est ce que la cour d'appel a rappelé dans son arrêt, en soulignant que : « le vice caché résulte d'un défaut de la chose vendue alors que la non-conformité résulte de la délivrance d'une chose autre que celle faisant l'objet de la vente ».

Les juges de première instance avaient quant à eux affirmé que si l'acte de vente désignait le bien en question comme un appartement, le vendeur avait en réalité délivré autre chose qu'un logement, et par conséquent qu'il y avait non-conformité entre la chose vendue et la chose livrée.

Toutefois, c'est précisément sur cette question que la cour d'appel a infirmé le jugement du tribunal de grande instance de Pontoise, retenant à l'inverse que le vendeur apparaissait fondé

à exercer l'action en garantie des vices cachés en raison des nuisances sonores provenant de l'appartement du dessus.

Selon la Cour de cassation, le vice caché se définit en effet comme « un défaut rendant la chose impropre à sa destination normale »[1].

Ainsi, un « défaut de conformité de la chose vendue à sa destination normale » constitue un vice caché et non une non-conformité[2].

Or, la cour d'appel de Versailles a considéré que les défauts affectant l'appartement, sous la forme de nuisances sonores, le rendaient « impropre à l'usage auquel il [était] destiné ».

Autrement dit, le bien était conforme à ce que les parties avaient convenu, seulement il était atteint d'un défaut qui nuisait à son usage normal.

Dès lors, il était cohérent de conclure qu'il s'agissait bien de vices cachés.

Etant donné que ce qui dérangeait l'acheteur étaient les nuisances sonores et non pas en soi le fait de s'être fait livrer un logement, bien que mal transformé, cette décision semble tout à fait logique.

Le juge d'appel a donc fait une exacte application de la jurisprudence de la Cour de cassation sur la distinction à opérer entre non-conformité et vice caché.

B) Sur l'étendue de la réparation du vendeur des préjudices de l'acheteur

1°) La mise en œuvre de la responsabilité du vendeur

Une fois établi que les nuisances sonores constituaient un vice caché, la cour d'appel a examiné la question de savoir si le vendeur avait effectivement manqué à son obligation de garantie des vices cachés.

Aux termes de l'article 1641 du code civil, 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 ».

Pour déterminer si l'action en garantie des vices cachés était fondée, la cour d'appel s'est appuyée sur les conclusions de l'expert judiciaire.

Dans son rapport, celui-ci avait souligné que le bruit de la chasse d'eau de l'appartement du dessus outrepassait ce qui pouvait être toléré, surtout quand ce bruit était subi nuit et jour dans un logement.

---

1 *Cass. 1ère Civ, 5 mai 1993, n° 90-18.331*
2 *Cass. 1ère Civ, 8 décembre 1993, n° 91-19.627*

Par conséquent, cette nuisance représentait un « vice de nature à rendre le bien impropre à sa destination » qui ne pouvait pas être décelé dans son ampleur par quelqu'un visitant l'appartement.

D'autant plus qu'en l'occurrence, l'occupante avait fait visiter le bien à l'acheteur l'empêchant d'actionner la chasse d'eau à ce moment-là.

Par ailleurs, l'expert avait mis en évidence le caractère sommaire des travaux effectués par le vendeur pour aménager le plafond, indiquant qu'il eût été préférable d'utiliser des plaques de plâtre pour une meilleure insonorisation.

La Cour d'appel de Versailles estima ainsi que ces « défauts [constituaient] des vices cachés qui [diminuaient] l'usage du bien de sorte que [l'acheteur] ne l'aurait pas acquis ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus ».

Cet arrêt souligne l'importance de l'expertise judiciaire puisque le juge d'appel s'est appuyé presque exclusivement sur le rapport de l'expert pour établir que le vendeur n'avait pas respecté son obligation de garantie.

2°) Les limites à la possibilité pour le vendeur de se réfugier derrière la clause élusive de garantie

En application de l'article 1643 du code civil, un vendeur a le droit d'aménager sa responsabilité au moyen d'une clause élusive de garantie, sauf s'il connaissait les vices cachés de la chose vendue.

L'article 1645 dispose en effet 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, les parties avaient inséré à l'acte de vente une clause élusive de garantie dont le vendeur tentait de se prévaloir.

Or les travaux ayant été réalisés par le vendeur lui-même, celui-ci ne pouvait pas, a priori, ignorer les vices et la cour jugea donc que la clause élusive ne trouvait pas à s'appliquer.

Au demeurant, un résident de la copropriété avait certifié que le vendeur avait habité le logement transformé avant la vente et qu'il s'était plaint auprès de la copropriété des problèmes d'insonorisation de l'appartement.

Partant, la cour d'appel a condamné le vendeur à payer à l'acheteur de l'appartement affecté de ce désordre acoustique immobilier, 3 253,74 euros pour le dévoiement de la chute des eaux vannes et 7 189,54 euros pour installer un plafond en plaques de plâtre.

Au reste, le vendeur a été condamné à indemniser le préjudice de jouissance de l'acheteur à hauteur de 4 500 euros, ainsi qu'à lui verser 3 000 euros en remboursement de ses frais irrépétibles d'appel.

L'arrêt pourrait ainsi prendre la forme d'un avertissement aux vendeurs de biens affectés par des nuisances sonores, leur enjoignant de réaliser des travaux d'insonorisation adéquats s'ils ne veulent pas les payer en conséquence d'un procès perdu.

Conclusion

Cet arrêt s'inscrit dans la ligne jurisprudentielle de la Cour de cassation distinguant nettement la non-conformité du vice caché.

Ce dernier se définit comme un défaut affectant la chose vendue en la rendant impropre à sa destination, un désordre acoustique immobilier, peut en faire partie.

Cet arrêt rappelle par ailleurs le rôle essentiel de l'expertise judiciaire pour établir la réalité de nuisances sonores, notamment à l'appui d'une action en garantie des vices cachés.

Enfin, il met en lumière la primauté de la bonne foi dans les transactions de vente.

Christophe SANSON
Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine
Docteur en Droit (HDR)
Maître de Conférences
http://www.christophe-sanson-avocat.fr

Mots clés : vente immobilière – désordre acoustique immobilier - condition de la garantie des vices cachés – nuisances sonores provenant de l'appartement voisin – bruit de chasse d'eau - transformation du local vendu à usage de bureau en logement - travaux de transformation réalisés par le vendeur, clause d'exclusion de garantie des vices cachés applicable (non) - caractère occulte du vice (oui) - gravité du vice caché (oui) - action en réparation de l'acheteur (oui) - réparation due à l'acheteur.

TEXTE INTEGRAL

Cour d'appel, Versailles, 11 avril 2019, n° 17/XXXXX

COUR D'APPEL

DE

VERSAILLES

Code nac : 50D

3e chambre

ARRET N°

CONTRADICTOIRE

DU 11 AVRIL 2019

N° RG 17/XXXXX

N° Portalis XXXXX

AFFAIRE :

Monsieur M.

C/

Monsieur D.

Décision déférée à la cour : Jugement rendu le 09 Janvier 2017 par le Tribunal de Grande Instance de PONTOISE

N° Chambre : 2

N° RG : 13/XXXXX

Expéditions exécutoires

Expéditions

Copies

délivrées le :

à :

Me F. de l'AARPI JUDISIS AVOCATS AARPI

Me D. de la SELARL LEXAVOUE PARIS-VERSAILLES

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

LE ONZE AVRIL DEUX MILLE DIX NEUF,

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

Monsieur M.

né le … à ...

de nationalité Française

[...]

[...]

Représentant : Me F. de l'AARPI JUDISIS AVOCATS AARPI, Postulant et Plaidant, avocat au barreau du VAL D'OISE

APPELANT

****

Monsieur D.

né le … à ...

de nationalité Française

[...]

[...]

Représentant : Me D. de la SELARL LEXAVOUE PARIS-VERSAILLES, Postulant, avocat au barreau de VERSAILLES

Représentant : Me V.-B., Plaidant, avocat au barreau du VAL D'OISE

INTIME

****

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 18 Février 2019 les avocats des parties ne s'y étant pas opposés, devant Madame B, Conseiller chargé du rapport.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la cour, composée de :

Madame B, Président,

Madame B, Conseiller,

Madame D, Conseiller,

Greffier, lors des débats : Madame B,

FAITS ET PROCEDURE

Par acte notarié du 5 juin 2009, M. D. a acheté à M. M. un appartement situé [...]. Ce bien, initialement à usage de bureau, a été transformé par M. M. en logement avec l'autorisation de la Mairie de Pierrelaye.

Se plaignant de nuisances sonores en provenance du logement occupé par Mme L., M. D. a saisi le juge des référés du tribunal de grande instance de Pontoise, lequel a, par ordonnance du 25 mai 2010, confié une mesure d'expertise à M. M., qui a déposé son rapport le 14 mars 2013.

M. D. a fait assigner M. M., Mme L. et le syndicat des copropriétaires de la Résidence du [...] devant le tribunal de grande instance de Pontoise.

Le Syndicat des copropriétaires n'a pas constitué avocat.

Par jugement réputé contradictoire du 9 janvier 2017, le tribunal a :

- dit que M. M. a manqué à son obligation de délivrance conforme à l'égard de M. D.,

- condamné M. M. à verser à M. D., au titre des travaux nécessaires pour remédier aux non-conformités, les sommes de :

  - pour la modification de la chute des eaux vannes 3253,74 euros
  - pour la réfection des plafonds 7189,54 euros

- dit que M. D. devra obtenir l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires pour déplacer la chute des eaux vannes à l'extérieur de son appartement,

- ordonné en conséquence au syndicat des copropriétaires d'inscrire cette demande au prochain ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires,

- condamné M. M. à verser à M. D. les sommes suivantes :

  - pour trouble de jouissance 4 500 euros
  - pour les frais de déménagement pendant les travaux 940 euros

- débouté M. D. du surplus de ses demandes indemnitaires à l'égard de M. M.,

- dit que M. D. ne subit aucun trouble anormal de voisinage du fait de Mme L.,

- débouté M. D. de l'intégralité de ses demandes formulées à l'encontre de Mme L.,

- condamné M. M. à verser à M. D. une somme de 4 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamné M. D. à verser à Mme L. la somme de 2 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamné M. M. aux dépens, en ce compris les frais d'expertise, avec recouvrement direct.

Par acte du 23 février 2017, M. M. a interjeté appel de cette décision à l'encontre de M. D..

Par arrêt du 8 novembre 2018, la cour a ordonné la révocation de l'ordonnance de clôture du 6 septembre 2018, invité les parties à conclure sur l'application de la garantie des vices cachés et de la clause insérée à l'acte de vente du 5 juin 2009 excluant la garantie du vendeur du fait des vices cachés et ordonné le renvoi de l'affaire pour clôture et plaidoiries à l'audience du 18 février 2019.

Dans ses conclusions signifiées le 20 novembre 2018, M. M. demande à la cour de :

- infirmer la décision entreprise et, statuant à nouveau,

- le décharger des condamnations prononcées contre lui en principal, intérêts, frais et accessoires,

- voir confirmer par la cour que le tribunal a jugé à tort que sa responsabilité était engagée sur le fondement de l'article 1604 ancien du code civil,

- juger qu'il a livré un bien conforme à l'accord des parties, sans manquement à son obligation d'information,

- déclarer l'action de M. D. sur le fondement de la garantie des vices cachés irrecevable et mal fondée, d'une part en raison de l'absence de vices cachés, et d'autre part en application de la clause exonératoire de la garantie des vices cachés insérée à l'acte notarié de vente, en l'absence de toute mauvaise foi de la part du vendeur,

En conséquence,

- débouter intégralement M. D. de l'ensemble de ses demandes fins et conclusions,

- condamner M. D. au paiement d'une somme de 5000 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens de première instance et d'appel,

- très subsidiairement, pour le cas où la cour confirmerait la décision déférée, lui accorder les plus larges délais de grâce sur la base des dispositions de l'article 1244 du code civil.

Dans ses conclusions signifiées le 14 janvier 2019, M.D. demande à la cour de :

- déclarer son action recevable et bien fondée sur le fondement de la garantie des vices cachés,

En conséquence,

- condamner M. M. à lui verser les sommes de 3 253,74 euros pour modification de la chute des eaux vannes et 7 189,54 euros pour la réfection des plafonds,

- condamner M. M. à lui régler la somme de 4 500 euros à titre de dommages et intérêts pour trouble de jouissance et 940 euros à titre de dommages et intérêts pour les frais de déménagement pendant la période des travaux,

- condamner M. M. à lui régler la somme de 4 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile,

- déclarer M. D. recevable et bien fondé en son appel incident,

En conséquence,

- infirmer la décision entreprise en ce qu'elle l'a débouté de sa demande tendant à voir condamner M. M. à lui régler la somme de 1060 euros au titre des frais de création du drainage du jardin,

Y ajoutant,

- condamner M. M. à lui régler la somme de 516 euros au titre de la démolition de la dalle recouvrant la partie jardin (lot 13),

- infirmer la décision entreprise en ce qu'elle l'a débouté de sa demande tendant à voir condamner M. M. à lui régler la somme de 7000 euros en réparation de son préjudice moral,

Statuant à nouveau,

- condamner M. M. à lui régler la somme de 7000 euros à titre de dommages et intérêts en réparation de son préjudice moral,

- débouter M. M. de sa demande de délais de grâce,

- condamner M. M. à lui payer la somme de 5000 euros en remboursement de ses frais irrépétibles d'appel ainsi qu'aux dépens de première instance et d'appel, y compris les frais d'expertise.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 18 février 2019.

Pour l'exposé des moyens des parties, il est renvoyé à leurs conclusions notifiées aux dates mentionnées ci-dessus, conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile.

SUR QUOI, LA COUR

Il résulte du rapport d'expertise que l'aménagement effectué par M. M. été réalisé d'une manière très rudimentaire et qu'en particulier l'ancien plafond du bureau en dalles a été conservé et habillé tantôt par des plaques de polystyrène et une toile de verre (entrée et chambre), tantôt par un lambris en PVC (séjour cuisine) et que les différents réseaux sont situés dans le faux plafond.

L'expert a retenu que les règles de l'art dans l'aménagement d'une habitation dans un immeuble comportant des planchers à poutrelles métalliques et hourdis céramiques consistent ordinairement à réaliser un plafond en plaque de plâtre dont la qualité acoustique conduit à une meilleure protection que celle d'un plafond minéral de bureau dissimulé de façon précaire. Lors des travaux de transformation et préalablement à la vente, M. M. aurait donc dû poser un plafond en plaque de plâtre d'autant que les bruits provenant de l'appartement situé au dessus de celui de M. D. sont nettement audibles.

S'agissant des bruits de vidange, l'expert a retenu une mesure acoustique de 42 dBA entre les toilettes de Mme L. et la chambre de M. D., l'expert précisant que même si la norme de 33 dB(A) n'est pas applicable au logement vendu, l'exigence de tranquillité ne pouvait être considérée comme respectée dans le logement de M. D. puisque le bruit de vidange occasionne une émergence soudaine +20 dBA et ce dans une chambre, sans exiger un effort particulier d'attention alors que le seuil de perception sensible est de +5 dB(A) le jour et de +3 dB(A) la nuit. L'expert affirme que le bruit de la chute d'eau vanne, acceptable dans un bureau, est notoirement excessif dans une pièce principale d'habitation et que les travaux nécessaires auraient dû être effectués avant la vente.

Le tribunal a jugé que dés lors que l'acte de vente désignait le lot vendu comme un appartement et que le vendeur précisait avoir obtenu le changement d'affectation du bureau en habitation, force était de constater que le bien vendu ne répondait pas aux caractéristiques convenues entre les parties, ajoutant que M. M. ne pouvait se prévaloir de la clause d'exonération de la garantie des vices cachés puisqu'il s'agissait de non-conformités et non de vices cachés.

Dans son arrêt du 8 novembre 2018, la cour a observé qu'il était constant que le bien vendu répondait aux spécifications contractuelles de l'acte de vente et que les défauts affectant le logement, qui résident essentiellement dans des nuisances sonores en provenance du logement situé au-dessus de celui de M. D., constituaient des vices, cachés ou non, de nature à le rendre impropre à l'usage auquel il est destiné. La cour en a déduit que c'était à tort que le tribunal avait jugé que la responsabilité de M. M. était engagée sur le fondement de l'article 1604 ancien du code civil et a ordonné la réouverture des débats aux fins précisées précédemment.

M. M. fait observer, s'agissant des problèmes d'isolation phonique constitués par des bruits de choc que ceux-ci sont pour l'essentiel, la conséquence de la mauvaise performance en isolation phonique qui existait déjà entre le bien vendu et l'appartement du dessus, rappelant que l'expert avait souligné que la pose d'un carrelage par Mme L. avait dégradé l'isolation phonique au-dessus du séjour de M. M.. Il rappelle que ce dernier ne s'était jamais plaint de ces désordres et que le procès-verbal de constat du 28 septembre 2009 n'en faisait pas état.

S'agissant de la demande tendant à ce que soient votés des travaux aux fins de dévoiement de la chute à l'extérieur du bâtiment et à sa condamnation au paiement de la somme de 3 253,74 euros correspondant au montant des travaux de réfection, M. M. soutient que la première demande implique des travaux sur les parties communes, ce dont il ne peut être tenu pour responsable, et qu'il n'est pas concevable que M. D. puisse solliciter la remise aux normes actuelles d'un immeuble ancien dont la construction semble dater des années 30.

M. M. ajoute que les aménagements qu'il a réalisés étaient des travaux d'amélioration d'ordre esthétique et n'ont pu dégrader les performances antérieures de l'immeuble et qu'il n'est pas

démontré que les performances d'isolation de la partie sol/plafond entre le rez-de-chaussée et le premier étage sont inférieures à celle des autres étages.

Il soutient que le changement de destination de bureau en logement d'habitation ne peut suffire, à lui seul, à établir une obligation de réalisation de travaux d'isolation phonique.

M. M. affirme qu'en tout état de cause la clause élusive de responsabilité insérée à l'acte de vente doit trouver application du fait de sa bonne foi.

M. D. réplique que le rapport de l'expert met en évidence que le bien souffre de vices cachés, l'expert ayant noté que le bruit de la chute collective d'eau vanne était devenue inacceptable dans une habitation, vices qu'il ne pouvait déceler à l'occasion de simples visites alors qu'ils n'étaient identifiables que lors d'une occupation prolongée du bien.

M. D. affirme que M. M. n'ignorait rien des nuisances sonores puisqu'il s'en était lui même plaint auprès de la copropriété et qu'il ne peut dès lors se prévaloir de la clause élusive de garantie des vices cachés, et ce d'autant qu'il a réalisé lui-même les travaux de transformation.

* * *

M. M. a interjeté appel du jugement à l'égard de M. D. seul, de sorte que les dispositions du jugement mettant Mme L. hors de cause sont définitives.

M. D. renonce au bénéfice de ses demandes dont il avait été débouté par le tribunal concernant les défauts affectant l'installation électrique, les frais notariés relatifs à la modification du règlement de copropriété et la dépréciation du bien acquis. Ces dispositions seront donc confirmées.

Il est de principe bien établi que le vice caché résulte d'un défaut de la chose vendue alors que la non conformité résulte de la délivrance d'une chose autre que celle faisant l'objet de la vente.

Au cas présent les défauts affectant le logement de M. D. résident essentiellement dans des nuisances sonores en provenance du logement situé au dessus. Ils constituent donc des vices, cachés ou non, de nature à le rendre impropre à l'usage auquel il est destiné.

Aux termes de l'article 1641 ancien du code civil, 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. La preuve de la réalité de ce vice et de son antériorité incombe à celui exerçant l'action en garantie.

Il est par ailleurs de principe que l'acheteur qui se considère comme victime des conséquences dommageables du défaut de la chose est en droit d'exercer contre le vendeur une action indemnitaire, alors même qu'il n'exerce ni l'action rédhibitoire, ni l'action estimatoire.

Les conclusions de l'expert mettent en évidence que le bruit provoqué par le déclenchement de la chasse d'eau, alors que les toilettes de l'appartement de Mme L. sont situées au-dessus de la chambre de M. D., excède ce qui peut être toléré. Il est évident que le bruit ainsi provoqué pouvait être acceptable lorsque le bien était à usage de bureau et qu'il ne l'est plus lorsqu'il est subi nuit et jour dans une habitation. Ce vice est de nature à rendre le bien impropre à sa

destination et n'était pas décelable dans son ampleur par un acquéreur visitant le bien. M. D. n'est d'ailleurs pas contredit lorsqu'il affirme que c'est Mme L. qui lui a fait visiter le bien pour le compte de l'agence immobilière, de sorte qu'à ce moment elle ne pouvait occasionner de nuisance sonore en provenance de son propre appartement.

L'expert a également relevé que lors des travaux de transformation et préalablement à la vente, M. M. aurait dû poser un plafond en plaque de plâtre au lieu de se contenter d'habiller l'ancien plafond en dalles de plaques de polystyrène et une toile de verre pour l'entrée et la chambre et de lambris en PVC pour le séjour et la cuisine, et en conclut que les bruits venant du dessus sont nettement audibles.

Ces défauts constituent des vices cachés qui diminuent l'usage du bien de sorte que M. D. ne l'aurait pas acquis ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus.

Dès lors que les travaux ont été réalisés par M. M. lui-même, ce dernier n'est pas fondé à se prévaloir de la clause élusive de garantie des vices cachés. Surabondamment, il sera relevé que M. C., qui réside au sein de la copropriété, atteste que M. M. connaissait bien les problèmes d'insonorisation du bien dont il s'était plaint auprès de la copropriété, M. M. ayant occupé le bien transformé durant quelques mois avant de le vendre.

Aux termes de l'article 1645 ancien du code civil, le vendeur qui connaissait les vices de la chose est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous les dommages-intérêts envers l'acheteur.

M. D. est dès lors fondé à demander la condamnation de M. M. à lui payer le coût des travaux permettant le dévoiement de la chute des eaux vannes soit la somme de 3253,74 euros, étant observé qu'il appartient à M. D. d'obtenir l'accord de la copropriété et qu'il n'y a pas lieu de donner injonction au syndicat des copropriétaires d'inscrire cette demande à l'ordre du jour de la prochaine assemblée, ainsi que celle de 7189,54 euros correspondant au coût de l'installation du plafond en plaque de plâtre.

Il est également fondé à demander l'allocation de la somme de 940 euros arbitrée par les premiers juges correspondant aux frais générés par l'impossibilité d'occuper les lieux durant les travaux.

M. D. fait par ailleurs valoir qu'il a découvert que le jardin avait, sous quelques centimètres de terre, une dalle de béton, que de ce fait le jardin était imbibé d'eau lors de fortes pluies et qu'il s'agit là encore d'un vice caché rendant le jardin impropre à sa destination. Pour remédier à ces désordres, M. D. a fait réaliser un drain pour la somme de 1060 euros - objet de sa demande devant le tribunal - puis a fait procéder à la démolition de la dalle pour la somme de 516 euros, demande nouvelle qu'il forme devant la cour. Il sollicite l'infirmation du jugement qui l'a débouté de sa demande indemnitaire concernant le jardin.

Toutefois si M. D. verse aux débats des photographies établissant la présence de cette dalle, rien ne permet d'affirmer que, comme il le soutient, c'est son vendeur qui a masqué la présence de la dalle en la recouvrant de terre et que ce dernier connaissait les particularités du terrain, ce que celui-ci conteste, observation étant faite que l'impropriété à destination n'est pas établie quand il aura suffi de la pose d'un drain pour remédier aux désordres allégués. Le tribunal sera

approuvé d'avoir rejeté sa demande portant sur la somme de 1060 euros et la cour rejettera la demande complémentaire s'élevant à la somme de 516 euros.

Le tribunal a justement indemnisé le trouble de jouissance par l'allocation de la somme de 4500 euros, dont M. D. demande confirmation.

M. D. ne rapporte pas la preuve de la réalité d'un préjudice moral distinct du préjudice de jouissance déjà indemnisé et cette demande a été justement rejetée par le tribunal.

La comparaison des situations respectives des parties conduit la cour à rejeter la demande de délais de paiement que forme M. M.. En effet si celui-ci perçoit un revenu constitué de pensions de retraite s'élevant à la somme mensuelle de 1900 euros, il partage ses charges avec sa compagne au domicile de laquelle il réside. M. D. perçoit pour sa part un revenu net de 2 300 euros - au vu de ses déclarations fiscales pour 2016 et 2017 - et fait face au remboursement de l'emprunt immobilier - 788 euros - et d'un second emprunt - 367 euros - outre les charges de la vie courante.

Les dispositions du jugement relatives à l'indemnité de procédure mise à la charge de M. M. et aux dépens seront confirmées.

En remboursement de ses frais irrépétibles d'appel il sera alloué à M. D. la somme de 3000 euros.

M. M., qui succombe, sera condamné aux dépens d'appel.

PAR CES MOTIFS

La cour,

Infirme le jugement en ce qu'un défaut de conformité a été retenu et en ce qu'il a été ordonné au syndicat des copropriétaires de la Résidence du [...] d'inscrire la demande de travaux de M. D. au prochain ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires,

Statuant à nouveau des chefs infirmés,

Dit que l'appartement était affecté d'un vice caché, et non d'un défaut de conformité,

Dit n'y avoir lieu à donner injonction au syndicat des copropriétaires,

Y ajoutant,

Rejette le surplus des demandes indemnitaires de M. D.,

Rejette la demande de délais de paiement formée par M. M.,

Condamne M. M. à payer à M. D. la somme de 3000 euros en remboursement de ses frais irrépétibles d'appel,

Condamne M. M. 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 B, Président et par Madame A, Greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.