

LES COMMENTAIRES DE DECISIONS DE JUSTICE DU CIDB



Fiche n°2 : Dans une vente immobilière, la dissimulation de troubles anormaux de voisinage constitue un dol justifiant une réduction du prix

Février 2016. Décision n° 2 : Cour d'appel de Metz, 1ère chambre civile, 21 janv. 2016, M. X. c/ Epoux Y. (Dans une vente immobilière, la dissimulation de troubles anormaux de voisinage constitue un dol justifiant une réduction du prix).

La presse s'en est fait l'écho¹ : la Cour d'appel de Metz a récemment retenu que le vendeur d'un bien immobilier qui omettait sciemment de mentionner l'existence de troubles anormaux du voisinage commettait un dol justifiant une réduction du prix de vente de ce bien.

La décision semble a priori étonnante. Cette solution n'est pourtant pas isolée. Elle s'inscrit dans un mouvement plus vaste de la législation, de la réglementation et de la jurisprudence tendant à multiplier les obligations d'information pesant sur le vendeur (diagnostic sur la présence du plomb, de termites, information sur les risques naturels ou technologiques) à l'égard de l'acheteur d'un bien immobilier.

I.- Présentation de l'affaire

1°- Les faits

¹« Il avait caché que la voisine était insupportable, le vendeur d'appartement a été condamné », *Le Progrès*, 29 janvier 2016. Rafaele Rivais, « L'appartement avait un vice caché : la voisine », *Blog SOS conso du journal Le Monde*, 12 février 2016.

En 2006, les demandeurs avaient acheté un appartement dans lequel ils avaient subi, pendant cinq ans, les multiples avanies de leur voisine de palier : « *bruits quasiment journaliers jusque tard dans la nuit, musique assourdissante dans la journée, canettes de bières déversées et jetées dans la cage d'escalier, dépôt de poubelles sur le palier (...) cris, crachats, flaques de bière et d'urine* ».

Or, cette voisine avait emménagé bien avant les demandeurs. Cependant le vendeur s'était bien gardé de mentionner l'existence de ces troubles anormaux de voisinage lors de la vente.

Afin d'obtenir réparation, les acquéreurs avaient alors assigné le vendeur sur le fondement du dol, défini aux articles 1116 et suivants du Code civil comme des manœuvres destinées à tromper le cocontractant.

Les acheteurs réclamaient la reconnaissance du dol et par conséquent la diminution de 20 000 euros du prix initial de vente. A titre subsidiaire, ils demandaient l'allocation de dommages et intérêts d'un montant équivalent en réparation du préjudice subi sur le fondement de l'article 1382 du Code civil (faute).

2°- La procédure

Le Tribunal de grande instance de Metz a fait droit à la demande des acheteurs de diminution du prix de vente de l'appartement à hauteur de 9 000 euros.

Le vendeur a alors interjeté appel de la décision.

Il soutenait notamment qu'il n'avait pas connaissance de tels troubles anormaux de voisinage au moment de la vente, et que même s'il en avait eu connaissance, il ne lui appartenait pas d'en informer les acheteurs. Il considérait d'une part qu'il s'agissait d'éléments purement subjectifs, extérieurs à son bien et d'autre part que cette exigence de tranquillité du voisinage n'était pas entrée dans le champ contractuel. Selon lui, il appartenait aux acheteurs de se renseigner eux-mêmes sur l'état du voisinage.

Il s'agissait donc en l'espèce de savoir si le vendeur d'un bien immobilier avait l'obligation d'informer l'acheteur de l'existence de troubles anormaux du voisinage affectant ce bien.

3°- La décision du juge

La Cour d'appel de Metz a confirmé le jugement rendu en première instance. Les demandeurs ont ainsi obtenu une réduction du prix de vente de 9 000 euros, en raison du dol du vendeur. Aucun des arguments du vendeur n'a été retenu.

II.- Observations

La décision peut paraître *a priori* injuste pour le vendeur. Celui-ci n'a pas le pouvoir de contrôler le comportement de ses voisins. Et ainsi que le soutenait son avocat, le voisinage est temporaire, il s'agit d'un élément extérieur au bien qui n'a aucune influence sur la valeur de

l'appartement. Le vendeur ne devrait pas avoir à payer les conséquences des agissements de ses voisins.

Toutefois, et dans le même temps, il apparaissait que toutes les conditions étaient réunies en l'espèce pour caractériser le dol (A). Ceci a permis de justifier aux yeux des juges une réduction du prix de vente (B). On observera cependant que le fondement du dol n'est pas le seul possible pour faire cesser des troubles anormaux de voisinage (C).

A) Les conditions pour caractériser le dol

L'article 1116 du Code civil définit le dol comme des « *manœuvres pratiquées par l'une des parties (...) telles (...) que sans ces manœuvres l'autre partie n'aurait pas contracté* ». La jurisprudence entend par manœuvre toute action mais aussi toute inaction qui vicie le consentement d'une partie : un mensonge par action ou par omission peut être ainsi assimilé à un dol (*Civ. 3ème, 15 janv. 1971: Bull. civ. III, n° 38*).

Le dol suppose la réunion de deux conditions.

1. Le dol doit porter sur une information essentielle

D'un côté, il est possible de soutenir que l'information sur l'état du voisinage n'est pas une information essentielle étant donné qu'elle n'est pas prévue par le contrat de vente. Ce type de contrat traite, en principe, des questions de prix, de surface, mais rarement de voisinage.

Mais d'un autre côté, s'agissant de la vente d'un bien à usage d'habitation, on peut supposer que les conditions normales d'habitabilité sont inhérentes au contrat. Les troubles anormaux de voisinage, qui empêchent l'occupation d'un appartement dans des conditions normales, devraient par conséquent être mentionnés lors de la vente.

Par ailleurs et en pratique, la situation du voisinage est une préoccupation majeure lors de l'achat d'un bien immobilier. L'environnement en général, et l'environnement sonore en particulier, a une influence essentielle sur la valeur d'un bien.

L'acheteur d'un bien immobilier a certes l'obligation de se renseigner sur ce bien et son environnement. En ce sens, la Cour d'appel de Paris a, dans une décision de 2015, admis qu'un devoir de vigilance incombait au bénéficiaire d'une promesse de vente. Elle a cependant et dans le même temps souligné que ce devoir ne pouvait correspondre à une obligation d'investigation sur l'environnement dans son ensemble. En l'espèce, le bien était situé à proximité d'une voie ferrée. Dans cette configuration, l'existence de bruits était évidente. Cependant, le vendeur avait produit un constat d'huissier établi durant la journée et aux termes duquel le bruit des convois apparaissait d'autant moins gênant qu'il n'émergeait pas du bruit ambiant. Or, par la suite, les acheteurs avaient découvert les nuisances sonores importantes et particulières de locomotives, tard le soir et tôt le matin. La Cour d'appel a considéré que le promettant ne pouvait s'exonérer de sa faute en soutenant qu'il appartenait aux acquéreurs de procéder à des investigations supplémentaires. La vente n'a pas eu lieu (*C.A. Paris, Pôle 4, chambre 1, 18 juin 2015, n° 14/03074*).

Si l'acheteur n'a pas à enquêter sur l'état du quartier, alors que les informations sont le plus souvent accessibles, il ne saurait *a fortiori* connaître les relations de voisinage au sein d'un immeuble qu'il n'habite pas encore. Il n'a en effet pas accès aux procès-verbaux des assemblées générales de copropriétés à moins pour lui de conditionner son achat à la transmission de ces documents. Il est donc tributaire, en grande partie, de la bonne foi du vendeur qui ne saurait lui dissimuler une information aussi objective qu'essentielle.

La Cour d'appel de Metz pose cependant une limite : toute information sur le voisinage n'est pas essentielle et n'a pas de ce fait obligatoirement à être communiquée.

Telle n'est cependant pas le cas d'une information concernant des troubles anormaux de voisinage, l'information revêtant alors un caractère objectif et donc essentiel.

En l'espèce, compte tenu de la gravité et du caractère réitéré des troubles affectant les parties privatives et les parties communes de l'immeuble, les juges ont considéré que l'information était suffisamment grave pour devoir être révélée. La présence de troubles anormaux de voisinage constitue donc une information essentielle à communiquer obligatoirement à l'acheteur.

Un même raisonnement a été adopté par la Cour d'appel d'Angers dans une décision en date du 12 janvier 2016. La Cour, sans utiliser le qualificatif d'« objectif », y a mis en évidence l'importance des troubles, leur étendue et leur caractère incontestable (bruit insupportable de musique, de moteur d'engins sciemment mis en marche pour perturber la tranquillité du couple, violence du voisin avec insultes et menaces, divagation de chiens) pour conclure à l'existence de troubles anormaux de voisinage. Elle a qualifié de réticence dolosive l'attitude du vendeur qui avait caché aux acheteurs ces troubles très importants causés par le propriétaire voisin. Sur cette base, elle a condamné le vendeur à réparer le préjudice des acquéreurs à hauteur de 20 000 euros pour la moins-value de l'immeuble, de 26 404 euros pour les frais d'acquisition et de 5 000 euros au titre du préjudice de jouissance (*C.A. Angers, Ch. Civ. A, 12 janv. 2016, n°13/02701*).

2. Dans le dol, le silence doit être intentionnel

Le dol est caractérisé lorsque le vendeur a volontairement gardé sous silence une information qu'il savait essentielle pour l'acheteur.

En l'espèce, le vendeur ne pouvait ignorer les agissements de sa voisine de palier, alors même qu'il ressortait des pièces produites, que tout l'immeuble s'en plaignait et qu'une assemblée générale extraordinaire de copropriété avait été spécialement convoquée au sujet de ces troubles anormaux de voisinage.

Par ailleurs, le vendeur n'avait pas fourni le dernier procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire, mais un procès-verbal antérieur à l'arrivée de la voisine en cause lequel document ne faisait état d'aucune nuisance particulière.

La Cour d'appel de Metz en a justement déduit que ces actes étaient révélateurs d'une « volonté de dissimuler » la réalité aux acheteurs et donc, constitutifs d'un dol.

B) Le dol : cause d'annulation du contrat ou justificatif d'une réduction du prix de vente

L'article 1116 du Code civil déclare :

« Le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles, qu'il est évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté ».

« Il ne se présume pas et doit être prouvé ».

A titre d'exemple, la Cour de cassation, dans un arrêt du 11 février 2016, a prononcé la nullité d'une vente en raison d'un dol relatif à un trouble anormal de voisinage. En l'espèce, il s'agissait de la vente d'un fonds de commerce comprenant un droit au bail, entre deux sociétés. Le vendeur avait sciemment induit en erreur l'acquéreur sur un élément déterminant de son consentement, à propos de la portée d'une action en résiliation du bail pour trouble anormal de voisinage. Or, cette action constituait un aléa important concernant la pérennité du fonds, puisque la résiliation du bail aurait entraîné, de fait, la disparition du fonds de commerce (Civ. 3^{ème}, 11 févr. 2016, n° 14-16.309).

Mais dans l'affaire jugée par la Cour d'appel de Metz, il était d'autant moins judicieux pour les acheteurs de demander la nullité de la vente qu'ils avaient revendu eux-mêmes le bien entre temps.

C'est pourtant ce qu'ils avaient fait : demandant au juge de constater la nullité du contrat de vente, et sollicitant en conséquence, une réduction du prix de vente. Or, en toute logique, si le contrat avait été annulé la vente aurait été anéantie et le prix aurait dû être restitué et non diminué.

Ainsi que le rappelle la Cour de cassation dans une décision du 11 janvier 2012 (Civ. 3^{ème}, 11 janv. 2012 n° 11-01-2012), la demande aux fins de nullité de la vente et la demande de réduction de prix pour dol n'ont pas le même objet, La nullité de la vente ne peut donc déboucher logiquement sur une réduction du prix de vente.

Pour cette raison, comme en l'espèce, la jurisprudence admet une diminution du prix, lorsque les parties auraient contracté en l'absence de dol, mais à d'autres conditions. C'est l'hypothèse du dol que l'on qualifie d'« incident ».

Le Tribunal de grande instance et la Cour d'appel de Metz ne se sont ainsi pas prononcés sur la nullité de la vente mais uniquement sur la réduction du prix de vente, à laquelle ils ont fait droit.

C) L'opportunité de soulever d'autres moyens de droit

En présence de troubles anormaux de voisinage affectant l'acquisition d'un bien immobilier, plusieurs fondements juridiques concurrents ou complémentaires sont cependant envisageables pour obtenir la réparation du préjudice subi.

L'action fondée sur le dol, comme vu précédemment, présente des avantages et des inconvénients. Elle permet d'obtenir une réparation de la part d'une personne en principe solvable, ce qui n'est pas forcément le cas du responsable des nuisances. En l'espèce, le fondement juridique était d'autant plus intéressant que de nombreux voisins avaient déposé plainte sans pour autant obtenir la cessation des nuisances.

Cependant, la preuve du dol est obligatoire et elle est difficile à faire. Il faut démontrer que le vendeur avait connaissance de l'information et qu'il avait choisi de ne pas la révéler. Et même si cette action aboutit, la réduction du prix de vente ne permet pas de mettre un terme aux nuisances.

Afin de contourner la difficulté de la preuve du dol, il est possible, dans un cas comme celui-ci, de se fonder sur la garantie des défauts de la chose vendue, puisque l'action en garantie des vices cachés peut aboutir, alors même que le vendeur n'avait pas connaissance du vice.

L'article 1641 du Code civil dispose en effet 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 ».

Dans l'affaire jugée par la Cour d'appel de Metz, on aurait pu considérer que le vice de l'appartement était caché. Il avait, par ailleurs, rendu le bien impropre à sa destination, puisque l'appartement destiné à l'habitation était devenu invivable.

Toutefois, cette action est prescrite par deux ans à compter de la vente, en application de l'article 1648 du Code civil, contrairement à l'action pour un vice du consentement comme le dol laquelle action se prescrit par cinq ans par application de l'article 2224 du Code civil.

Les victimes de bruit ne sont pas pour autant démunies après deux ans, si elles ne parviennent pas à faire la preuve du dol.

Elles peuvent assigner, dans les cinq ans, le bruiteur sur le fondement de la théorie des troubles anormaux de voisinage. Il s'agit d'une responsabilité sans faute. Seules l'existence du trouble et son anormalité doivent être prouvées, à condition que le lien de voisinage, le préjudice et le lien de causalité soient par ailleurs établis. Cette action permet d'obtenir la cessation des nuisances et éventuellement, l'octroi de dommages et intérêts.

Ces deux dernières actions (dol et théorie des troubles anormaux de voisinage) ne sont d'ailleurs pas exclusives l'une de l'autre. Dans une affaire aux faits similaires, la Cour d'appel d'Angers a reconnu qu'il était possible d'en cumuler les fondements pour demander à la fois une réduction du prix de vente (en raison du dol) et des dommages et intérêts (en raison d'un

trouble de jouissance) résultant d'un trouble anormal de voisinage (*C.A. Angers, Ch. Civ. A, 12 janv. 2016, n°13/02701*).

Conclusion

Les demandeurs avaient choisi dans l'arrêt rendu par la Cour d'appel de Metz de privilégier le dol. Ils auraient pu se fonder sur la garantie des vices cachés ou diriger leur action contre la voisine sur le fondement de la théorie des troubles anormaux de voisinage pour obtenir réparation.

En pratique, la stratégie à privilégier par l'avocat dépendra avant tout des attentes précises de ses clients (réduction du prix de vente, annulation du contrat, cessation rapide ou non des troubles anormaux de voisinage, obtention de dommages et intérêts).

Mais elle devra aussi tenir compte des preuves disponibles (procès-verbaux de constat d'huissier, attestations de témoins), des responsables visés (vendeur ou responsable des troubles anormaux de voisinage) que des délais de prescription des différents recours ouverts (deux ou cinq ans).

Chaque procès est un cas particulier.

Christophe SANSON

Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine

Docteur en Droit (HDR)

Maître de Conférences

<http://www.christophe-sanson-avocat.fr>



Pour plus d'information on pourra se reporter aux fiches suivantes de JURIBRUIT disponibles sur le site du CIDB :

- *B1 : Bruits de comportement ;*
- *D3 : Bruits impacts.*

Mots clés : Troubles anormaux de voisinage – bruits de comportement – dol – contrat de vente – réparation du dol – diminution du prix de vente

Cour d'appel de Metz, 1^{ère} chambre civile, 21 janv. 2016, M. X c/ Epoux Y.

TEXTE INTEGRAL

EXPOSE DU LITIGE

Selon acte authentique du 31 mai 2006, Monsieur X. a vendu à Monsieur Y. et à Madame Y. un bien immobilier à usage d'habitation (appartement et cave) situé (...) à Montigny-les-Metz, pour le prix de 153 000 euros.

Se plaignant de la dissimulation par leur vendeur d'importants troubles de voisinage causés dans l'immeuble par une locataire et ses ayants-droit, les époux Y. ont, par acte d'huissier du 30 mai 2011, assigné Monsieur X. devant le tribunal de grande instance de Metz afin de voir, au dernier état de la procédure, sur le fondement des articles 1116 et suivants du code civil et avec exécution provisoire :

- constater que l'acte de vente en date du 31 mai 2006 est entaché de nullité au regard du dol dont Monsieur X. s'est rendu coupable
- dire que le prix initial sera réduit et condamner Monsieur X. à leur payer la somme de 20.000 euros avec intérêts au taux légal à compter de la décision à intervenir
- subsidiairement, condamner Monsieur X. à leur payer la somme de 20.000 euros, avec intérêts au taux légal à compter de la décision à intervenir, à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice subi sur le fondement de l'article 1382 du code civil
- condamner Monsieur X. aux dépens et à leur payer la somme de 1.500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Monsieur X. a pour sa part demandé au tribunal de :

avant dire droit :

- écarter des débats les attestations des époux A. et des époux J. à titre principal

à titre principal :

- déclarer nulle l'assignation délivrée par les époux Y. sur le fondement des articles 56, 648, 112 et suivants du code de procédure civile

à titre subsidiaire :

- déclarer irrecevables les demandes formulées par les époux Y.

à titre infiniment subsidiaire :

- débouter les époux Y. de l'ensemble de leurs demandes
- condamner les époux Y. aux dépens et à lui payer les sommes de 5.000 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive en application de l'article 32-1 du code de procédure civile et de 3.000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Par jugement du 12 mars 2014, le tribunal de grande instance de Metz a statué comme suit :

« DIT n'y avoir lieu à « écarter des débats » les attestations de Monsieur et Madame A. et de Monsieur et Madame J. (pièces n°18 et 19 des époux Y.) ;

DIT qu'il ne sera reconnu aucune force probante à l'attestation de Monsieur et Madame A. (pièce n° 18 des époux Y.) et aux attestations de Madame B. et de Madame P. (pièces n° 10 et 11 de Monsieur Y.) ;

DIT que l'attestation de Monsieur et Madame P. (pièce n° 19 des époux Y.) présente des garanties suffisantes pour emporter la conviction du Tribunal en complément des autres pièces produites par les demandeurs

DÉBOUTE Monsieur Y. de sa demande tendant à ce que l'assignation délivrée par Monsieur Y. et Madame Y. soit déclarée nulle ;

DIT que les demandes formées par Monsieur Y. et Madame Y. sont recevables ;

DIT que Monsieur X. s'est rendu coupable d'un dol au détriment de Monsieur Y. et Madame Y. ;

CONDAMNE en conséquence Monsieur X. à payer à Monsieur Y. et Madame Y. la somme de 9.000 euros au titre de la réduction du prix de vente, avec intérêts au taux légal à compter du prononcé du présent jugement ;

DÉBOUTE Monsieur X. de sa demande de dommages et intérêts pour procédure abusive ;

CONDAMNE Monsieur X. à payer à Monsieur Y. et Madame Y. une somme de 1.200 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;

DÉBOUTE Monsieur X. de sa demande formée sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;

CONDAMNE Monsieur X. aux dépens ;

DIT n'y avoir lieu à exécution provisoire de la présente décision. »

Pour statuer ainsi, le tribunal a essentiellement retenu :

- que l'existence d'un grief lié à l'irrégularité affectant l'assignation est discutable et que surtout, les époux Y. ont procédé à une régularisation en indiquant dans leurs conclusions leur véritable adresse ;
- que la victime d'un dol peut valablement faire le choix de ne pas demander l'annulation du contrat pour solliciter seulement l'allocation de dommages et intérêts de sorte que les demandes sont recevables ;
- que les habitants de l'immeuble ont subi de façon quotidienne ou quasi-quotidienne des troubles très importants et que Monsieur X., qui a quitté

l'appartement litigieux vers le 10 décembre 2005, n'a pu que constater ces troubles dus aux nouveaux locataires pendant au moins trois mois ; qu'il a dès lors sciemment dissimulé une information qu'il savait importante pour ses acheteurs; que l'erreur de la victime provoquée par son cocontractant réside dans le fait que les époux Y. pensaient acquérir un logement dans une copropriété offrant des conditions normales d'habitabilité ; que le dol a vicié le consentement des acquéreurs en ce qu'ayant acquis ce bien pour y habiter, il est incontestable qu'ils ne l'auraient pas acheté s'ils avaient connu la situation ;

- que faute de produire l'acte par lequel les époux Y. ont eux-mêmes revendu le bien immobilier, l'existence d'un préjudice financier ne saurait être retenue et il ne sera considéré que la diminution de la valeur de l'immeuble durant la période où ils l'ont habité ; que les époux Y. ayant subi les troubles pendant environ 5 ans, le prix de vente doit être réduit de 9 000 euros.

Par déclaration de son avocat remise le 15 mai 2014 au greffe de la cour d'appel de Metz, Monsieur X. a interjeté appel de ce jugement.

Suivant ordonnance du 2 février 2015, le conseiller de la mise en état a rejeté la demande de Monsieur X. visant à la production de la copie intégrale de l'acte de revente du bien litigieux.

Par dernières conclusions de son avocat du 2 mars 2015, Monsieur X. demande à la Cour de :

Recevoir l'appel de Monsieur X. et le dire bien fondé.

Infirmier le jugement entrepris et statuant à nouveau :

Déclarer irrecevable, subsidiairement mal fondé, l'ensemble des demandes des époux Y.

Rejeter toutes les demandes des époux Y.

Condamner Monsieur et Madame Y. aux entiers frais et dépens d'instance et d'appel ainsi qu'à payer à Monsieur X. une somme de 5 000 € au titre de l'article 700 du CPC.

Au soutien de son appel, Monsieur X. fait valoir :

- que les prétendus désordres sont apparus postérieurement à l'achat sans qu'il ait lui-même constaté de quelconques troubles et sans que son départ soit en lien avec le voisinage ;
- que les attestations produites sont contestées, certaines étant totalement irrégulières ;
- qu'il ne lui appartenait pas de fournir une information purement subjective sur la qualité du voisinage, élément extérieur à son bien dont il souligne le caractère temporaire, et que donner de telles indications serait même illégal ; qu'il incombait au contraire aux acheteurs de se renseigner sur l'état du voisinage ;
- qu'il n'a jamais affirmé qu'il s'agissait d'un bien tranquille et bien fréquenté, sans avoir dissimulé de procès-verbal d'assemblée ou de document du syndic ;
- qu'il n'est pas responsable des troubles causés par des tiers ;

- que les époux Y. n'ont jamais fait rentrer dans le champ contractuel un haut niveau d'exigence quant au voisinage et n'ont d'ailleurs pas procédé à une acquisition dans une résidence de standing, le prix étant particulièrement modeste ;
- que les époux Y. n'ont subi aucun préjudice puisqu'ils semblent ne pas avoir perdu d'argent lors de la revente.

Par dernières conclusions de son avocat du 2 septembre 2014, les époux Y. demandent à la Cour de déclarer recevable mais non fondé l'appel, de confirmer la décision et de condamner Monsieur Y. aux dépens ainsi qu'à une somme de 5 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Les époux Y. relèvent :

- que la famille incriminée vivait dans l'immeuble depuis le 1er août 2005, au même étage que l'appartement mis en vente par Monsieur X., et que les problèmes graves posés par celle-ci ont provoqué une assemblée générale extraordinaire si bien que ce dernier ne peut prétendre les avoir ignorés ;
- que de telles nuisances, caractérisant un trouble anormal de voisinage, intéressent un éventuel acheteur ;
- que la volonté de dissimulation résulte notamment de ce que Monsieur X. leur a fourni un procès-verbal d'assemblée générale antérieur à l'arrivée de la famille en cause ;
- qu'au regard du caractère extrême des troubles en cause, l'information dissimulée les auraient dissuadé d'acheter le bien ou d'acheter au prix demandé alors qu'ils ne pouvaient eux-mêmes se renseigner auprès du voisinage.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 9 mars 2015.

MOTIFS DE L'ARRET

Sur la nullité de l'assignation

Il n'est développé aucun moyen à l'encontre de la disposition du jugement ayant débouté Monsieur X. de sa demande visant à ce que l'assignation soit déclarée nulle. Le jugement doit donc de ce chef être confirmé.

Sur l'irrecevabilité des demandes

Si Monsieur X. conclut à l'infirmité du jugement entrepris et demande expressément que les prétentions des époux Y. soient déclarées irrecevables, il n'explicite dans ses conclusions aucune cause d'irrecevabilité et ne développe aucun moyen à l'encontre de la disposition du jugement ayant rejeté sa fin de non-recevoir. Le jugement doit en conséquence, de ce chef également, être confirmé.

Sur les attestations

Selon l'article 202 du code de procédure civile, l'attestation contient la relation des faits auxquels son auteur a assisté ou qu'il a personnellement constatés. Elle mentionne les nom,

prénoms, date et lieu de naissance, demeure et profession de son auteur, ainsi que, s'il y a lieu, son lien de parenté ou d'alliance avec les parties, de subordination à leur égard, de collaboration ou de communauté d'intérêts avec elles. Elle indique en outre qu'elle est établie en vue de sa production en justice et que son auteur a connaissance qu'une fausse attestation de sa part l'expose à des sanctions pénales.

L'attestation est écrite, datée et signée de la main de son auteur. Celui-ci doit lui annexer, en original ou en photocopie, tout document officiel justifiant de son identité et comportant sa signature.

Les dispositions précitées ne sont pas prescrites à peine de nullité et il appartient au juge d'apprécier si l'attestation non conforme à l'article 202 du code de procédure civile présente des garanties suffisantes pour emporter sa conviction.

S'agissant de l'attestation de M. et Mme A., force est de constater qu'elle ne comporte aucune indication sur son ou ses auteurs, hormis le nom M. et Mme A. et leur adresse, ni la mention relative à sa production en justice et aux sanctions encourues en cas de fausse attestation.

Elle n'est pas manuscrite et n'y figure qu'une seule signature alors qu'elle est censée émaner de deux personnes. Elle n'est accompagnée d'aucun document d'identité. En outre, il s'agit d'un témoignage indirect, M. et Mme A. ne faisant que rapporter les dires de leurs locataires habitant dans l'immeuble litigieux relatifs aux nuisances émanant de voisins.

En l'absence de difficulté quant à la communication de cette pièce, c'est à juste titre que le premier juge a estimé qu'il n'y avait pas lieu d'écarter ladite attestation. Mais au regard du nombre très élevé d'irrégularités l'affectant et compte tenu du caractère indirect de ce témoignage, c'est également à juste titre que le premier juge a considéré qu'elle n'avait pas de force probante.

L'attestation de M. et Mme P. n'indique pas leur date et lieu de naissance ainsi que leur lien éventuel avec les parties et ne comporte pas la mention relative à sa production en justice et aux sanctions encourues en cas de fausse attestation. Elle n'est rédigée que d'une seule main alors qu'elle émane de M. et Mme P. Néanmoins, il s'agit des seules non conformités de cette attestation aux exigences de l'article 202 du code de procédure civile, M. et Mme P. ayant chacun signé l'attestation, joint une copie de leur carte d'identité respective et témoignant des nuisances au sein de l'immeuble litigieux dans lequel ils habitent eux-mêmes si bien qu'ils relatent ce qu'ils ont personnellement constaté. En conséquence, ladite attestation apparaît présenter des garanties suffisantes pour emporter la conviction, ce d'autant plus qu'elle est corroborée par d'autres pièces versées aux débats.

En l'absence de difficulté de communication concernant cette pièce et au regard de ce qui précède, c'est donc à juste titre que le premier juge a retenu qu'il n'y avait pas lieu d'écarter cette pièce et qu'elle présentait des garanties suffisantes en complément des autres pièces produites par les demandeurs.

Les attestations de Madame B. et Madame P. ne sont pas manuscrites, ne comportent pas l'essentiel des mentions exigées par l'alinéa 2 de l'article 202 précité, ni celles relatives à la production en justice et aux sanctions encourues en cas de fausse attestation et ne sont

accompagnées d'aucun document d'identité. En conséquence, aucune force probante ne peut leur être reconnue ainsi que l'a estimé le premier juge.

Sur le dol et ses conséquences

Le dol consiste en un comportement malhonnête ayant pour effet une erreur déterminante du consentement de l'autre partie. La preuve du dol incombe à celui qui l'invoque. La manœuvre dolosive peut être une réticence intentionnelle qui est le fait de garder délibérément une information décisive.

En l'espèce, le contrat de location produit établit que la locataire, Mme B., et ses ayants droit incriminés dans les nuisances invoquées par les acquéreurs sont arrivés dans l'immeuble (...) à Montigny Les Metz le 1er août 2005.

Il résulte des pièces versées aux débats :

- convocation du syndic du 8 octobre 2005 à une assemblée générale extraordinaire fixée au 19 octobre 2005 en raison de nuisances causées par ce locataire en dépit de rappels restés sans effet (bruits quasiment journaliers jusque tard dans la nuit, musique assourdissante dans la journée, canettes de bières déversées et jetées dans la cage d'escaliers, dépôt de poubelles sur le palier),
- lettres d'habitants de l'immeuble du 10 février 2006 reprochant à la locataire concernée diverses nuisances (musique trop forte, cris, crachats, flaques de bière et d'urine, détritrus divers dans la cage d'escalier et le sas d'entrée) et la menaçant de plaintes auprès du commissariat en cas de persistance de ces troubles,
- trois plaintes de propriétaires de l'immeuble au propriétaire de l'appartement loué à cette locataire des 18 mars 2006, 6 avril 2006 et 9 avril 2006 concernant les nuisances susvisées,
- attestation des époux P. selon laquelle les nuisances (crachats, salissures diverses, tapages nocturnes) émanant de cette locataire et de sa famille ont commencé dès septembre 2005 et n'ont pris fin qu'à leur départ fin juillet 2011,

- lettre du syndic du 16 février 2008 datant le début des nuisances imputables à la locataire en cause de son arrivée dans l'immeuble et disant qu'elles n'ont jamais pris fin depuis, que la réalité de troubles excédant les inconvénients normaux du voisinage dans l'immeuble est avérée dès août/septembre 2005 et que ceux-ci se sont poursuivis durant les mois ayant précédé l'acte de vente entre Monsieur X. et les époux Y., sans avoir jamais cessé avant celui-ci.

Selon le mandat de vente versé aux débats, Monsieur X. a mis en vente son appartement le 30 septembre 2005. Il apparaît au vu de l'acte de vente qu'il produit qu'il a lui-même acheté un autre bien immobilier à Villerupt le 7 décembre 2005 et, sur les différents documents fournis, il est encore domicilié dans l'immeuble situé (...) à Montigny Les Metz jusqu'à environ la mi-décembre 2005, Monsieur X. apparaissant d'ailleurs avoir continué à travailler à Metz jusqu'au 9 décembre 2005 avant de commencer un nouvel emploi au Luxembourg le 12 décembre 2005.

Compte tenu de la gravité et du caractère réitéré, quasi-quotidien, des troubles émanant de Mme B. et de sa famille tels qu'ils ressortent des éléments susvisés et du fait que Monsieur X. a au minimum continué à habiter dans les lieux jusqu'à la mi-décembre 2005, il n'a pu que lui-même éprouver ces nuisances pendant plus 3 mois, ce d'autant plus qu'il résulte notamment de l'audition faite par les services de police le 26 novembre 2009 que l'appartement de Monsieur X. vendu aux époux Y. et celui occupé par Mme B. sont situés sur le même palier. Monsieur X. en avait ainsi nécessairement connaissance lors de la mise en vente de son bien immobilier et durant les mois ayant précédé la signature, le 31 mai 2006, de l'acte de vente avec les époux Y., lequel acte, suivant ses termes, a fait l'objet d'un avant contrat. Il apparaît donc qu'il était parfaitement conscient des nuisances et de leur gravité, qui caractérisent des troubles anormaux de voisinage, quand les époux Y. ont manifesté leur intérêt pour son appartement et décidé de l'acheter.

Même si Monsieur X. n'était évidemment pas responsable de tels troubles et s'ils émanaient d'occupants d'autres parties privatives au sein de la copropriété, les troubles affectaient non seulement les parties communes de l'immeuble sur lesquelles tous les copropriétaires ont des droits mais aussi les parties privatives qui ont fait l'objet de la vente aux époux Y. en raison des bruits, cris et tapages émanant de Mme B. et de sa famille qui s'entendaient forcément dans l'appartement de Monsieur X..

Il s'agit de troubles qui ont un caractère objectif.

Même si les occupants à l'origine de ces nuisances n'étaient que locataires et qu'un bail a une durée limitée dans le temps, il ne s'agit pas d'une occupation précaire mais pouvant durer de nombreux mois, voire de nombreuses années, si bien que Monsieur X. ne pouvait ignorer que ces troubles, qu'il avait lui-même personnellement éprouvés de façon quasi-quotidienne durant au moins trois mois, étaient susceptibles de nuire durablement à ses acquéreurs potentiels.

En conséquence, Monsieur X. se devait d'aviser ces derniers desdits troubles sans qu'il se soit agi pour le vendeur de dénigrer ses voisins mais de délivrer aux acquéreurs potentiels une information objective sur l'état d'un bien devant servir à l'usage d'habitation, un tel usage supposant que les occupants n'aient pas à subir en permanence des bruits et des saletés excessifs empêchant une jouissance normale du bien, étant observé que cette obligation d'information existe indépendamment des renseignements susceptibles d'être recueillis par les futurs acquéreurs et qu'en l'espèce, Monsieur X., habitant sur place jusqu'à la mi-décembre 2005, était beaucoup plus à même d'appréhender la réalité des troubles et leur importance qu'un acquéreur potentiel dont les visites ne sont qu'épisodiques. Or, Monsieur X. ne conteste pas ne pas avoir fait part aux époux Y. de ces troubles puisqu'il prétend, même si c'est à tort, les avoir ignorés et il n'est pas établi qu'il leur ait remis le procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 19 octobre 2005 qui devait porter sur ces nuisances.

Le caractère intentionnel de ce défaut d'information est avéré, compte tenu de la gravité des troubles tant par la multiplicité de leur nature qu'en raison de leur réitération très fréquente, quasi-quotidienne, du fait que le vendeur n'a fourni aucune information alors même qu'une assemblée générale extraordinaire a été spécialement convoquée sur ce sujet et de ce que l'absence de troubles anormaux de voisinage du type de ceux provoqués en l'occurrence par Mme B. et sa famille constitue un élément essentiel dans l'acquisition d'un bien immobilier destiné à l'habitation.

Sans cette réticence, le contrat n'aurait pas été conclu ou ne l'aurait pas été dans les mêmes termes dès lors qu'à défaut d'avoir eu cette information, les époux Y. ont pensé acquérir un logement leur permettant de jouir normalement d'un bien ayant un usage d'habitation et dans une copropriété offrant des conditions normales d'habitabilité, ce qui n'a pas été le cas au vu des troubles subis qui, selon les éléments versés aux débats, se sont poursuivis de manière régulière et suivant une intensité à peu près similaire jusqu'au départ de la locataire incriminée à l'été 2011.

Le dol se trouve ce faisant caractérisé et autorise ses victimes à demander une réduction du prix.

Les époux Y. ne prétendent pas avoir subi une perte de prix lors de la revente de l'appartement litigieux puisqu'ils affirment l'avoir revendu au même prix que celui auquel ils l'avaient acheté à Monsieur X. Mais il convient d'observer que la revente a eu lieu le 19 août 2011, soit après le départ de la famille B., auteur des troubles, qui est intervenu fin juillet 2011 d'après l'attestation de M. et Mme P.

Compte tenu notamment de cette circonstance, l'identité de prix lors des deux ventes ne saurait exclure le bien-fondé de la demande en réduction du prix qui apparaît au contraire justifiée par la diminution de la valeur de l'immeuble durant la période d'habitation des époux Y. dans le bien. Il convient à cet égard de relever que rien ne prouve que le prix auquel ils l'ont acquis aurait été sous-évalué et que les nombreuses pièces versées aux débats (comptes rendus d'assemblées générales des copropriétaires des 27 juin 2007, 19 février 2008 et 27 février 2009, mails de Monsieur P. des 11 décembre 2007, 28 février 2008, 18 juin 2008, lettre du syndic du 16 février 2008, attestation de M. et Mme P.) démontrent que les époux Y. ont en fait subi régulièrement des troubles anormaux de voisinage durant environ 5 ans, Mme B. ayant quitté l'immeuble en juillet 2011.

En considération de ces éléments et du prix de vente qui était de 153 000 euros, c'est à juste titre que le premier juge a estimé et fixé la réduction du prix à 9 000 euros.

Sur les dommages et intérêts pour procédure abusive

En l'absence de moyen développé contre la disposition du jugement ayant débouté Monsieur X. de cette demande qu'il ne réitère d'ailleurs pas à hauteur d'appel, il convient de confirmer le jugement de ce chef.

Sur les dépens et l'article 700 du code de procédure civile

Monsieur X. doit être condamné aux dépens de première instance et d'appel, débouté de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile et condamné à payer sur ce fondement la somme de 2 000 euros au titre des frais non compris dans les dépens exposés en cause d'appel par les époux Y., le jugement étant confirmé sur les frais irrépétibles de première instance.

PAR CES MOTIFS

La Cour statuant publiquement et par arrêt contradictoire, rendu par mise à disposition au greffe,

Confirme le jugement en toutes ses dispositions ;

CONDAMNE Monsieur X. à payer à Monsieur Y. et Madame Y. la somme de 2 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

DÉBOUTE les parties de toute autre demande ;

CONDAMNE Monsieur X. aux dépens.