



Références

Cour d'appel de Rennes
ct0015
Audience publique du jeudi 20 septembre 2007
N° de RG: 06/02355

Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Quatrième Chambre

ARRÊT No

R.G : 06 / 02355

M. Marcel X...
Mme Eliane Y... épouse X...

C /

Mme Nadine Z... épouse A...

Confirme la décision déferée dans toutes ses dispositions, à l'égard de toutes les parties au recours

Copie exécutoire délivrée
le :

à :

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE RENNES
ARRÊT DU 20 SEPTEMBRE 2007

COMPOSITION DE LA COUR LORS DU DÉLIBÉRÉ :

Monsieur Jean-Luc MOIGNARD, Président,
Madame Brigitte VANNIER, Conseiller,
Madame Françoise LE BRUN, Conseiller,

GREFFIER :

Madame Agnès EVEN, lors des débats et lors du prononcé

DÉBATS :

A l'audience publique du 22 Mai 2007
devant Madame Brigitte VANNIER, magistrat rapporteur, tenant seul l'audience, sans opposition des
représentants des parties, et qui a rendu compte au délibéré collégial

ARRÊT :

Contradictoire, prononcé par l'un des magistrats ayant participé au délibéré, à l'audience du 20 Septembre
2007, date indiquée à l'issue des débats

APPELANTS :

Monsieur Marcel X...
...
29150 CHATEAULIN

représenté par la SCP CASTRES, COLLEU, PEROT & LE COULS-BOUVET, avoués
assisté de Me LE BRAS, avocat

Madame Eliane Y... épouse X...
...
29150 CHATEAULIN

représentée par la SCP CASTRES, COLLEU, PEROT & LE COULS-BOUVET, avoués
assistée de Me LE BRAS, avocat

INTIMÉE :

Madame Nadine Z... épouse A...
...
29150 ST COULITZ

représentée par la SCP JACQUELINE BREBION ET JEAN-DAVID CHAUDET, avoués
assistée de Me Jean-Philippe LARMIER, avocat

I-Exposé du litige :

Par acte authentique du 8 janvier 2004 Madame Nadine Z... épouse A... (Madame A...) a acquis de Monsieur
Marcel X... et de Madame Eliane Y... (les époux X...) une maison construite sur un terrain de 37 a 10 ca situé
au lieu dit le Vern à Saint Coultitz, au prix de 145 000 €.

Invoquant avoir appris l'existence d'un projet d'implantation d'éoliennes à proximité immédiate de son
immeuble, Madame A... a fait assigner les époux X... devant le Tribunal de Grande Instance de Quimper aux
fins d'en voir réduire le prix de vente de 50 000 €.

Par jugement du 21 mars 2006, le Tribunal a :

-Vu l'article 1116 du code civil

-Condamné solidairement Monsieur et Madame X... à restituer à Madame Nadine A... la somme de 30 000 € au titre de la réduction de prix de vente de l'immeuble objet de la vente intervenue le 8 janvier 2004 et publiée à la conservation des hypothèques de Chateaulin le 24 février 2004 volume 2004 P no781

-Condamné in solidum Monsieur et Madame X... à restituer à Madame Nadine A... la somme de 1 500 € en application de l'article 700 du nouveau code de procédure civile et à supporter les dépens de l'instance.

Les époux X... ont interjeté appel de ce jugement.

Pour un plus ample exposé des faits, de la procédure, des prétentions et des moyens des parties, la Cour se réfère à la décision critiquée et aux conclusions déposées le 5 avril 2007 par les époux X... et le 25 avril 2007 par Madame A....

II-Motifs :

Il est constant que les vendeurs n'ont pas révélé à l'acheteuse l'existence d'un projet d'implantation d'éoliennes à proximité de l'immeuble vendu, projet qu'elle même a connu au plus tôt au mois de février 2004, selon l'attestation de Monsieur E....

Arguant de leur bonne foi, les époux X... font valoir qu'ils ne saurait leur être reproché de ne pas avoir évoqué l'existence d'un projet hypothétique portant sur un site très étendu.

Il ressort en effet des éléments d'appréciation versés aux débats que le projet était ancien, puisqu'une lettre de l'ancien maire de la commune de Saint Coultz du 8 novembre 1994 en fait déjà état ; qu'en 1996 le projet a pris corps, l'actuel maire relatant qu'un mât de mesure a été installé le 29 octobre de cette année là.

Cette même attestation démontre que le projet n'a jamais été abandonné et que des actes préparatoires se sont succédé au cours des années 2001 et 2002.

La lettre adressée le 21 avril 2006 aux vendeurs par la société Nass et Wind technologie, chargée de l'implantation des éoliennes, révèle que cette implantation était à tout le moins depuis l'année 2002, prévue à proximité de l'immeuble du Vern, puisqu'elle devait se faire sur le terrain de Monsieur E..., voisin immédiat.

En outre, les époux X... ont reçu une information personnelle au plus tard en fin d'année 2003, ainsi qu'il résulte d'une lettre adressée à Monsieur A... le 12 juillet 2004 par la société Nass et Wind technologie, qui fait référence à une information résultant d'un courrier envoyé en fin d'année 2003, donc à une époque où Madame A... n'était pas encore propriétaire de la maison du Vern.

Ainsi informés d'un projet sérieux et actuel d'implantation d'éoliennes à proximité immédiate de leur immeuble, les époux X... se devaient d'en informer loyalement leur acheteuse.

Cette information était d'autant plus nécessaire qu'il résulte de l'attestation de l'agent immobilier qui a négocié la vente, que Madame A... s'était enquis auprès des vendeurs de l'existence de projets de nature à créer des nuisances, démontrant ainsi son intérêt pour l'environnement de l'immeuble, qui peut être qualifié de rural et calme, malgré la proximité d'une chaussée à quatre voies, puisque l'immeuble en est protégé par une dénivellation importante et par un espace boisé.

Cette attestation peut en effet être prise en considération, en dépit des contestations des époux X... qui estiment que l'agent immobilier ne l'a établie que pour prévenir la mise en jeu de sa propre responsabilité, dès lors qu'ils ne l'ont pas arguée de faux.

Par ailleurs la réticence de l'agent immobilier, à la supposer établie, ne serait pas de nature à exonérer les vendeurs des conséquences découlant de leur propre dissimulation.

En toute hypothèse, l'information à laquelle ils étaient tenus aurait dû être spontanée, l'implantation d'éoliennes n'entrant pas dans le champ habituel des interrogations que formule un acheteur normalement diligent et son impact, qui fait l'objet de controverses ainsi que le démontrent les documents produits tant par Madame A... que par la société Nass Wind elle-même, devant pouvoir être évalué par l'acheteur préalablement à sa prise de décision quant au principe de l'achat du bien et quant à la fixation de son prix.

Il est donc établi que la réticence des vendeurs était intentionnelle et qu'elle a été déterminante de l'erreur qu'a commise l'acheteuse sur les qualités substantielles du bien acquis.

Les éoliennes, dont il est désormais certain qu'elles seront élevées puisque le permis de construire a été délivré, auront une hauteur de 115 mètres et la plus proche sera construite sur le terrain voisin de la propriété de Madame A... à 500 mètres de la maison, les trois autres, distantes de 720,1005 et 1300 mètres, suivant le relief du Menez Trobois.

Elles seront donc parfaitement visibles de la propriété de Madame A....

En outre un impact sonore existera, bien que l'émergence, (qui est définie par la différence entre le niveau du bruit des éoliennes et le niveau du bruit ambiant) soit prévue pour être conforme aux normes applicables et

que la société Nass Wind ait pris des engagements particuliers en faveur de l'immeuble de Madame Dupré.

Selon les attestations du notaire et de l'agent immobilier consultés par Madame A..., il en résultera une dépréciation de l'immeuble qu'ils estiment entre 28 et 46 % de sa valeur actuelle et les époux X... ne rapportent pas la preuve contraire en produisant une étude réalisée dans l'Aude, qui ne conduit d'ailleurs à aucune certitude, la présence d'éoliennes y étant jugée tantôt indifférente, tantôt favorable au marché immobilier, tantôt néfaste.

En considération des éléments d'appréciation fournis par les deux professionnels de l'immobilier de la région de Briec de l'Odet, mais également des efforts particuliers consentis en faveur de l'immeuble du Vern par la société Nass Wind, la réduction du prix de 30 000 € accordée à Madame A... par le Premier Juge apparaît particulièrement pertinente et sera donc confirmée.

Monsieur et Madame X... qui succombent supporteront les dépens de l'instance d'appel et verseront à Madame A... une somme de 1 500 € en application de l'article 700 du nouveau code de procédure civile.

-Par ces motifs :

LA COUR :

-Confirme le jugement déferé

-Déboute les parties de leurs demandes plus amples ou contraires

-Condamne in solidum Monsieur Marcel X... et de Madame Eliane Y... à payer à Madame Nadine Z... épouse A... la somme de 1 500 € en application de l'article 700 du nouveau code de procédure civile

-Les condamne in solidum aux dépens qui seront recouvrés conformément à l'article 699 du nouveau code de procédure civile.

Le Greffier, P / Le Président empêché,
B. VANNIER

Analyse

Décision attaquée : Tribunal de grande instance de Quimper , du 21 mars 2006