Arrêt civil

Audience publique du vingt-quatre avril deux mille treize

Numéro 38790 du rôle

Composition :

Jean-Claude WIWINIUS, président de chambre,
Joséane SCHROEDER, premier conseiller,
Odette PAULY, premier conseiller,
Pascale BIRDEN, greffier.

E n t r e :

1. **A.)** et son épouse,

2. **B.)**, les deux demeurant à L-(…),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Véronique REYTER, en remplacement de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch-sur-Alzette du 19 juillet 2012,

comparant par Maître Véronique ACHENNE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1. **C.)** et son épouse,

2. **D.),** les deux demeurant à L-(…),

intimés aux fins du prédit exploit REYTER,

comparant par Maître Alain GROSS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

L A C O U R D ' A P P E L :

Par exploits d'huissier des 9 octobre et 1er décembre 2009, C.) et D.) (ci-après les époux C.)-D.)) ont donné assignation à A.) et B.) (ci-après les époux A.)-B.)) pour voir prononcer la résolution de la vente conclue entre parties et portant sur une maison « bi-familiale » sise à (…). Ils ont demandé la condamnation solidaire sinon in solidum des défendeurs à leur rembourser le prix de vente s'élevant à 315.000 € ainsi que des dommages-intérêts s'élevant à 54.000 €.

Suivant jugement du 14 juillet 2010, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a, avant tout autre progrès en cause, procédé à une mesure d'instruction et a chargé l'expert Luciano BERALDIN d'examiner les fondations de l'immeuble et de déterminer si ces fondations sont conformes ou non et si l'immeuble est inhabitable et menace ruine, de décrire les travaux des époux C.)-D.) et de dire si ces travaux ont été exécutés suivant les régles de l'art, de rechercher les vices et malfaçons dont l'immeuble est affecté et de se prononcer sur leurs causes et origines, de proposer les mesures appropriées pour y remédier, d'évaluer le coût des travaux de remise en état, ainsi que leur durée et de chiffrer les moins-values à retenir le cas échéant et de chiffrer le coût des travaux d'achèvement entamés par les demandeurs et les frais financiers exposés par eux pour l'acquisition de l'immeuble.

Le rapport d'expertise a été déposé le 25 février 2011.

Par jugement contradictoire du 29 mars 2012, le tribunal a dit fondée la demande des époux C.)-D.) en résolution de la vente immobilière, partant a prononcé la résolution de la vente immobilière intervenue suivant compromis de vente du 29 janvier 2009 et authentifiée suivant acte notarié du 13 mars 2009 reçu par-devant Maître Paul Bettingen, a ordonné aux époux C.)-D.) de restituer le terrain et l'immeuble ayant fait l'objet de la vente aux époux A.)-B.), a condamné les époux A.)-B.) à rembourser aux époux C.)-D.) le prix de vente s'élevant à 315.000 €, cette somme avec les intérêts au taux légal à partir du jour du décaissement par les acquéreurs jusqu'à solde, a dit partiellement fondée la demande des époux C.)-D.) en allocation de dommages-intérêts, a condamné les époux A.)-B.) à payer aux époux C.)-D.) la somme de 5.715 € de ce chef, cette somme avec les intérêts légaux au taux légal à partir de la demande en justice jusqu'à solde et a débouté les demandeurs pour le surplus, a condamné les époux A.)-B.) à payer aux époux C.)-D.) une indemnité de procédure de 3.500 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, a rejeté la demande des époux A.)-B.) en allocation d'une indemnité de procédure et les a condamnés aux frais et dépens de l'instance, y compris les frais d'expertise.

Pour statuer ainsi le tribunal a retenu qu'il résulte du rapport d'expertise judiciaire que les dégâts causés à l'immeuble vendu s'expliquent par le fait que les fondations de l'immeuble n'ont pas été exécutées suivant les règles de l'art et que la demande en résolution de la vente est à examiner conformément aux dispositions concernant l'action en garantie en matière de vice caché.

Au vu de la gravité des vices affectant les fondations de l'immeuble, le tribunal a fait droit à la demande des époux C.)-D.) et a prononcé la résolution de la vente de l'immeuble.
Les honoraires du notaire faisant partie des frais occasionnés par la vente au sens de l'article 1646 du code civil, les demandeurs se sont vus allouer la somme de 5.715 € de ce chef. En ce qui concerne la demande en remboursement des

dépenses engagées postérieurement à la vente et en indemnisation du préjudice moral, le tribunal a retenu que les conditions d'application de l'article 1645 n'étaient pas réunies et a rejeté la demande comme non fondée.

Les époux A.)-B.) ont relevé appel de ce jugement par exploit d'huissier de justice du 19 juillet 2012. Ils demandent, par réformation du jugement entrepris, de dire qu'il n'y a pas lieu à résolution de la vente immobilière et de les décharger de toutes condamnations prononcées à leur encontre.
Ils sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.500 €.

Les époux C.)-D.) interjettent appel incident dans la mesure où les premiers juges n'ont pas fait droit à leur demande en dommages-intérêts pour préjudice moral et ils réclament l'allocation de trois fois 5.000 € (pour les époux et l'enfant commun).
Ils réclament l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 €.

Appréciation de la Cour.

Les appels principal et incident sont recevables pour avoir été introduits dans les formes et délai de la loi.

L'appel principal.

Les époux A.)-B.) reprochent aux juges de première instance d'avoir prononcé la résolution de la vente du 13 mars 2009 et de les avoir condamnés à rembourser aux intimés le prix de vente de 315.000 € et à payer aux intimés des dommages-intérêts de l'ordre de 5.715 €.

A l'appui de leur appel ils contestent toute responsabilité et toute faute dans leur chef, la faute aurait été commise par l'architecte qui aurait établi des plans sans faire une étude du sol.

Le moyen soulevé par les appelants est à rejeter.

C'est à bon droit que les juges de première instance ont, au regard de la gravité des vices affectant les fondations de l'immeuble, fait droit à la demande des parties intimées et ont prononcé la résolution de la vente immobilière entre parties. Il se dégage, en effet, des conclusions des experts Luciano Beraldin et Rolf Becker, que les fondations de l'immeuble n'ont pas été construites suivant les règles de l'art et que la stabilité de l'immeuble est en péril.

Le fait par les parties appelantes de mettre en cause la responsabilité de leur architecte ne saurait influer sur la solution du présent litige, les recours éventuels des acquéreurs de l'immeuble vicié ne les concernent en rien.

L'appel incident.

Les époux C.)-D.) reprochent aux juges de première instance de les avoir déboutés de leur demande en dommages-intérêts pour préjudice moral.
Ils font plaider que les appelants sont des professionnels de la promotion et ils auraient œuvré comme de véritables promoteurs en érigeant deux immeubles jumelés destinés à la vente.
De plus, les époux A.)-B.) auraient été au courant que la maison vendue était affectée de graves vices avant la vente. Suite au tassement du radier, de larges fissures seraient apparues dans l'immeuble, fissures qui auraient été colmatées par les vendeurs pour les masquer aux acquéreurs.

Ils concluent à l'allocation de dommages-intérêts pour préjudice moral de 5.000 € par époux et demandent à voir augmenter leur demande initiale de 5.000 € à titre de préjudice moral pour l'enfant commun E.), né le ….

Aux termes de l'article 1645 du code civil, si le vendeur connaissait les vices des choses ou s'il s'agit d'un fabricant ou d'un vendeur professionnel, il est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous les dommages-intérêts envers l'acheteur.

Il en résulte que l'indemnisation des frais occasionnés par la vente est due à l'acquéreur quel que soit le comportement du vendeur ou sa qualité. Par contre, peuvent être obligés à la réparation intégrale du dommage le vendeur de mauvaise foi et le vendeur professionnel.

Doit être considéré comme vendeur professionnel, le fabricant de la chose, celui dont l'activité habituelle est la vente de tels biens.

En l'espèce, même à considérer que les vendeurs ont eux-mêmes procédé à la construction de l'immeuble qu'ils destinaient à la vente, il n'en reste pas moins que les époux A.)-B.) ne sont pas des professionnels de la construction et que le moyen tiré de la qualité de vendeur professionnel de la partie adverse n'est pas fondé.

Est considéré comme de mauvaise foi, le vendeur qui connaissait le vice de la chose au moment de la conclusion du contrat. La preuve de la mauvaise foi est en principe à charge de l'acheteur, qui peut la rapporter par tous moyens.

En l'espèce, il se dégage du rapport d'expertise Thomas établi à la demande des époux C.)-D.) que la maison litigieuse présentait en date du 8 septembre 2009, lors d'une première visite des lieux par l'expert, de nombreuses fissures aussi bien à l'extérieur qu'à l'intérieur. Au moment d'une deuxième rencontre sur les lieux, le 11 septembre 2009, l'expert Thomas a constaté que ces fissures avaient été colmatées par les vendeurs.

La Cour constate que ces réparations ont donc eu lieu après la vente de l'immeuble du 29 janvier 2009.

A défaut par les acheteurs d'établir que les vendeurs connaissaient, au moment de la vente, les vices inhérents à l'immeuble et qu'ils avaient essayé de les camoufler, les vendeurs ne sont pas à qualifier de mauvaise foi.

Les conditions de l'article 1645 du code civil n'étant partant pas remplies, il y a lieu de débouter les époux C.)-D.) de leurs demandes en dommages-intérêts et de dire leur appel incident non fondé.

Comme les parties appelantes succombent en instance d'appel et devront supporter l'intégralité des dépens, elles ne peuvent prétendre à l'allocation d'une indemnité de procédure.

Il serait en revanche inéquitable de laisser à la charge des parties intimées l'ensemble des sommes exposées par elles et non comprises dans les dépens. Quant au montant à allouer, la Cour ne peut prendre en considération que les honoraires d'avocat pour évaluer l'indemnité à allouer étant donné que les parties intimées n'ont ni allégué ni prouvé avoir eu à supporter d'autres frais que les honoraires d'avocat qui, eu égard au caractère confidentiel qui leur est attaché,

n’ont pas à être documentés par des pièces justificatives. Compte tenu de l’import de l’affaire, des difficultés qu’elle comporte et des soins qu’elle exige, l’indemnité est à évaluer au montant de 1.500 €.

Par ces motifs

la Cour d’appel, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, sur le rapport du magistrat de la mise en état,

dit les appels principal et incident recevables ;

les dit non fondés ;

confirme le jugement entrepris ;

déclare non fondée la demande de A.) et de B.) en obtention d’une indemnité de procédure ;

les condamne à payer à C.) et à D.) une indemnité de procédure de 1.500 € ;

condamne A.) et B.) aux frais et dépens de l’instance d’appel et en ordonne la distraction au profit de Maître Alain GROSS, avocat, qui la demande affirmant en avoir fait l’avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Monsieur le président de chambre Jean-Claude WIWINIUS, en présence du greffier Pascale BIRDEN.