Arrêt civil

Audience publique du sept mai deux mille quatorze

Numéro 39353 du rôle

Composition :

Jean-Claude WIWINIUS, président de chambre,
Christiane RECKINGER, premier conseiller,
Nathalie JUNG, conseiller,
Pascale BIRDEN, greffier.

E n t r e :

1) A), et son épouse

2) B),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 20 août 2012,

comparant par Maître James JUNKER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) D), et son épouse

2) E),

intimés aux fins du prédit exploit NILLES,

comparant par Maître Marc MODERT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

Par exploit d'huissier de justice du 19 octobre 2010, A) et son épouse B) (ci-après « les époux A) & B)») ont fait donner assignation à D) et à son épouse E) (ci-après « les époux C) & D) ») à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, afin de les voir condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part à leur payer la somme principale de 21.839,35 euros.

A l'appui de leur demande, les époux A) & B)ont fait plaider qu'ils ont acquis, suivant acte notarié du 13 janvier 2009, une maison d'habitation sise à Oberkorn de la part des époux C) & D). Des vices et malfaçons seraient apparus quelques mois après l'acquisition. Ils auraient constaté des infiltrations importantes d'eau de pluie à travers le toit de leur maison. Ils se sont basés sur un rapport de l'entreprise E) du 16 juin 2009 pour affirmer que le toit avait été mal posé et que les fenêtres Velux n'avaient pas été posées suivant les prescriptions du producteur. Les demandeurs auraient ainsi été contraints de procéder à la remise en état de la toiture pour le montant de 17.000 euros. En outre, lors du remplacement de la chaudière, l'installateur aurait constaté que toute la tuyauterie de la cave ne respectait pas les règles de l'art. Les demandeurs auraient ainsi été contraints à procéder à une remise aux normes de l'installation et à remplacer la tuyauterie pour le prix de 2.839,35 euros. Enfin, ils auraient subi un préjudice de 2.000 euros pour soucis, troubles et tracas.

Les époux A) & B)auraient dénoncé les vices aux époux C) & D) par courrier du 10 octobre 2009.

Les demandeurs ont basé leur action sur les dispositions légales prévues en matière de vices du consentement, en l'occurrence le dol prévu à l'article 1116 du code civil, en ce qui concerne le préjudice lié aux infiltrations d'eau à travers la toiture. Ils ont basé leur action sur la garantie des vices cachés des articles 1641 et suivants du code civil en ce qui concerne le préjudice subi du fait de la remise en état de la tuyauterie de la cave.

Par jugement du 27 juin 2012, le tribunal d'arrondissement, après avoir rejeté les moyens d'irrecevabilité soulevés par les époux C) & D), a déclaré la demande des époux A) & B)recevable, l'a déclaré non fondée à l'égard de E), l'a déclarée irrecevable sur base contractuelle à l'égard de D) et l'a déclaré recevable mais non fondée sur base délictuelle à l'égard de D). Il a encore condamné les époux A) & B)à payer aux époux C) & D) une indemnité de procédure de 750 euros.

Par exploit d'huissier de justice du 28 août 2012, les époux A) & B)ont régulièrement interjeté appel en demandant la réformation de ce jugement et la condamnation des époux C) & D) à leur payer la somme principale de 22.918,27 euros.

Tout en réitérant leurs griefs de première instance, ils critiquent le jugement en ce qu'il n'a pas retenu que leur consentement était vicié lors de la signature du contrat conclu entre parties, vu que les intimés se seraient rendus coupables de réticences dolosives en retenant notamment l'information ayant trait aux malfaçons relatives aux problèmes d'infiltration d'eau à travers le toit et au niveau des fenêtres Velux. Ce serait à tort que le tribunal aurait considéré que l'élément intentionnel du dol n'était pas établi dans le chef des vendeurs. Les

propos des intimés développés dans leur courrier du 10 octobre 2009 quant au rapport de la société E) constitueraient des présomptions permettant de retenir cet élément intentionnel du dol.

Les appelants précisent qu'ils n'ont pas été informés avant la vente des différentes malfaçons qui résulteraient des photos versées en cause et du fait que les travaux, à savoir non seulement les travaux à la toiture et à la tuyauterie du chauffage, mais également les travaux d'installation électrique, n'auraient pas été effectués par des professionnels conformément aux règles de l'art.

Ils sont encore d'avis que D) doit être considéré comme étant partie à l'acte de vente et qu'il a engagé à ce titre sa responsabilité. Au cas où il serait considéré comme un tiers par rapport à la vente, il y aurait lieu d'admettre qu'il s'est rendu coupable de « complicité du dol du cocontractant » lors des différents entretiens et il aurait engagé à ce titre sa responsabilité délictuelle.

Subsidiairement, les appelants font valoir que les intimés ayant été de mauvaise foi et ayant commis des fautes lourdes, la clause de non-garantie aurait été privée de son efficacité.

Ils offrent de prouver par l'audition des témoins F), G) Schmitt et H) que *« dans les mois qui ont suivi l'achat de leur nouvelle habitation sis à L- 4554 OBERKORN, 20 rue Saint-Etienne, en particulier lors des pluies du printemps de l'année 2009, les époux A) & B)ont subi d'importantes fuites d'eau en provenance de la toiture et des fenêtres Velux de la salle à manger. De plus l'installation électrique n'a pas été réalisée dans les règles de l'art »*.

Les parties intimées concluent à la confirmation du jugement entrepris par adoption des motifs retenus par les premiers juges. Tout comme en première instance, elles estiment que la demande n'est pas fondée en ce qu'elle est dirigée à l'encontre de D), qui n'aurait pas signé l'acte de vente, que les infiltrations d'eau alléguées au niveau des fenêtres Velux ne sont pas prouvées et qu'au regard de la clause conventionnelle de non garantie comprise dans l'acte de vente, la demande des appelants en rapport avec la tuyauterie de chauffage n'est pas fondée, les désordres à cette tuyauterie étant contestés également.

Ils concluent à l'irrecevabilité de l'appel dans la mesure où il élargirait le débat judiciaire, qui aurait été limité à celui de l'exploit d'assignation du 19 octobre 2010 et qui ne concernerait ainsi que le problème des infiltrations d'eau et les reproches visant la tuyauterie du chauffage.

Les parties appelantes n'ont pas autrement pris position quant à ce moyen d'irrecevabilité.

Appréciation de la Cour

Il convient de retenir, d'emblée, que conformément aux dispositions de l'article 592 du nouveau code de procédure civile, les demandes nouvelles sont prohibées en instance d'appel. L'effet dévolutif de l'appel signifie bien que la juridiction d'appel est tenue de statuer sur le litige qui lui est déféré, en fait et en droit, mais seulement dans la mesure des limites du litige de première instance.

En l'espèce, le tribunal n'a pas été saisi de griefs concernant l'installation électrique de la maison vendue par E). Il s'ensuit que la Cour n'est valablement

saisie que des problèmes liés aux infiltrations d'eau et à la tuyauterie du chauffage.

Il convient encore, par adoption des motifs des premiers juges, qui se sont valablement basés sur les dispositions de l'article 1405 du code civil à ce sujet, de dire que la demande dirigée contre D) est irrecevable en tant qu'elle est basée sur la responsabilité contractuelle de ce dernier. Le fait que D) ait, le cas échéant, participé à la négociation, qu'il ait consenti à la vente et qu'il ait pu bénéficier de cette vente, tel que le prétendent les époux A)&B), n'est pas pertinent à cet égard.

Quant aux infiltrations d'eau

Tel qu'il a été exposé ci-dessus, la base de la demande relative à ces infiltrations est tirée des dispositions de l'article 1116 du code civil, à savoir le vice du consentement du dol.

Il convient, d'emblée, de dire que c'est à juste raison que les premiers juges n'ont pas analysé le moyen tiré de la clause de non-garantie dans le contexte de ce reproche, au motif qu'une telle clause ne s'applique pas si la partie venderesse a commis des manœuvres dolosives, ce que les parties intimées n'ont d'ailleurs pas critiqué en instance d'appel.

Le tribunal a, ensuite, correctement exposé les arguments invoqués de part et d'autre par les parties, arguments qui sont restés les mêmes en instance d'appel. Le tribunal a également exposé correctement les principes juridiques en matière de dol et, notamment, en ce qui concerne les éléments constitutifs de ce vice de consentement et la charge de la preuve qui incombe au demandeur.

Après avoir écarté, à défaut de preuve matérielle, les désordres dus à des malfaçons liées à la construction de la toiture, le tribunal a, quant aux désordres dus aux fenêtres Velux, correctement déduit des éléments de la cause, par une motivation adoptée par la Cour, que la partie venderesse avait eu connaissance de ces désordres et qu'elle ne les avait pas continué aux parties acquéreuses. E) n'a pas établi le contraire en instance d'appel.

Quant à la question essentielle qui se pose dans le cadre de ce volet du dossier, à savoir l'élément intentionnel du dol reproché à la venderesse, le tribunal a correctement dit, notamment, qu'en tant que délit civil, le dol repose sur une faute intentionnelle : il faut que l'auteur de la réticence ait agi intentionnellement pour tromper le contractant. Il faut que l'auteur des manœuvres, mensonge ou réticence ait agi intentionnellement pour tromper le contractant

Le tribunal a, ensuite, reproché aux parties demanderesses d'affirmer simplement que les défendeurs ne pouvaient pas ignorer les différentes malfaçons liées à la toiture, de sorte que la réticence dolosive serait établie et que la mauvaise foi des époux C) & D) ne ferait aucun doute. Le tribunal a ajouté que les parties demanderesses n'indiquaient pas de quels éléments il résulterait que les époux C) & D) auraient eu l'intention de les tromper et que les demandeurs ne prouvaient, ni même n'offraient de prouver l'intention de tromper ayant dû exister, afin que le dol puisse être retenu. Le tribunal a encore relevé que les parties défenderesses avaient rendu attentifs les acquéreurs des problèmes litigieux en évoquant d'une façon générale le problème des fenêtres Velux. Ils auraient donné des conseils pour éviter ces problèmes et ils n'auraient pas essayé de cacher ce problème, par exemple en repeignant les

traces de décolorations à l'intérieur des fenêtres Velux. Par ailleurs, les acquéreurs auraient, de leur côté, eu la possibilité de demander des détails quant à ces problèmes liés aux fenêtres Velux.

Le tribunal en a déduit que les époux A) & B)n'avaient pas prouvé un vice du consentement lors de la conclusion du contrat de vente dans le chef de E).

La Cour se rallie à ces développements pertinents.

En instance d'appel, les époux A) & B)ont présenté l'offre de preuve dont le libellé a été reproduit ci-dessus et ils ont déposé des attestations testimoniales des témoins F), le pére de la demanderesse B), et une attestation rédigée et signée ensemble par les époux G) et H).

Or, les dépositions en question, de même que l'offre de preuve elle-même, ne sont pas de nature à établir le caractère intentionnel de la réticence de la venderesse. En effet, dans son attestation testimoniale, F) indique simplement qu'à plusieurs reprises il a constaté des « fuites provenant de la toiture et des Velux ». Les époux M'rad, dont l'attestation est d'ailleurs déficiente quant à la forme, ont constaté qu'à une reprise le plancher de la salle à manger était recouvert d'eau provenant du plafond, malgré le fait que toutes les fenêtres étaient fermées.

Il est exact que l'offre de preuve par enquête fait mention également des infiltrations en provenance de la toiture – et non seulement des fenêtres Velux - que le tribunal avait écartées, au motif qu'elles n'avaient pas été établies. Cela ne porte cependant pas à conséquence, étant donné que même si la réalité de ces infiltrations était prouvée également, l'élément intentionnel du vice de consentement invoqué n'en serait pas pour autant établi. Il s'ensuit que l'offre de preuve, ensemble les attestations testimoniales, sont à déclarer irrecevables pour défaut de pertinence.

Les époux A) & B)se prévalent encore, à titre subsidiaire, de la faute lourde dans le chef des époux C) & D) qui auraient procédé à des travaux d'amateurs et n'auraient pas procédé au redressement par des professionnels, de sorte que la clause de non-garantie devrait être écartée.

Cette argumentation est à écarter, étant donné qu'elle est hors propos en l'occurrence pour n'avoir aucun lien avec la base sous examen, à savoir le vice du consentement pour cause de dol.

C'est, dès lors, à juste titre que les époux A) & B)ont été déboutés de leur demande à l'égard de E).

Finalement, il convient de retenir qu'à défaut d'avoir établi le dol dans le chef de E), les parties appelantes ont été déboutées à bon droit de leur demande dirigée contre D) pour complicité de dol.

Par conséquent, l'appel des époux A) & B)du chef des infiltrations d'eau est à déclarer non fondé.

Quant à la tuyauterie du chauffage

Tel qu'il a été exposé ci-dessus, la base de la demande relative aux désordres à la tuyauterie du chauffage est tirée des dispositions des articles 1641 et suivants du code civil, à savoir la garantie des vices cachés.

C'est, tout d'abord, à juste titre, et d'ailleurs non autrement contesté, que le tribunal a décidé que les délais légaux de dénonciation et d'action des vices cachés ont été respectés en l'espèce par les époux A)&B).

Le tribunal a débouté les demandeurs de leur demande en dommages-intérêts en disant que la clause de non-garantie, figurant au contrat de vente du 13 janvier 2009, avait pour effet de dispenser la venderesse de l'obligation de garantie quant aux vices affectant la construction achetée.

L'acte de vente immobilière du 13 janvier 2009 contient sous « Charges et Conditions » la clause suivante :

« La présente vente est faite aux charges et conditions suivantes que la partie acquéreuse s'oblige à exécuter, à savoir :

1. Elle prendra l'immeuble à elle vendu dans l'état dans lequel l'immeuble se trouve actuellement, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni à une réduction du prix ci-avant fixé, soit pour mauvais état du bâtiment, soit pour vices de constructions, apparents ou non apparents, vétusté ou autre cause, soit pour vices du sol ou du sous-sol, soit pour erreur dans la contenance ci-dessus indiquée, toute différence entre cette contenance et celle réelle, excédât-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte de la partie acquéreuse, sans recours contre la partie venderesse.

…. »

Le tribunal a correctement retenu, en se référant à l'article 1627 du code civil, que les dispositions de ce article permettent au vendeur occasionnel de limiter, voire d'exclure les effets de la garantie des défauts de la chose vendue qu'elles mettent en principe à la charge du vendeur, tout en rappelant les conditions pour qu'une clause de non-garantie soit valable. La Cour considère qu'en l'espèce, le tribunal a décidé à bon droit que la clause figurant au contrat de vente du 13 janvier 2009 reflète de façon certaine l'intention des parties de libérer la venderesse de l'obligation de garantir les acheteurs contre toute sorte de dommage résultant d'un défaut, vice ou autre imperfection affectant l'immeuble, fut-il caché. En effet, la clause énonce clairement que l'immeuble est vendu dans l'état où il se trouve actuellement et qu'elle libère la partie venderesse de l'obligation de garantir les acheteurs contre les vices affectant la maison vendue.

Par ailleurs, en ce qui concerne les allégations des parties appelantes quant à la mauvaise foi de la venderesse et de la faute lourde qu'elle aurait commise en rapport avec le prétendu vice, il convient de dire que ces allégations n'ont pas été prouvées. Les pièces versées aux débats, et notamment l'échange de courriers entre parties des 10 et 20 octobre 2009, de même que le rapport de la société Chauffage Artisanal du 8 avril 2009 – ce dernier étant d'ailleurs plutôt de nature à faire conclure à l'existence d'un vice apparent mais non caché de la mauvaise pose de la tuyauterie - , ne sont pas susceptibles d'établir une quelconque mauvaise foi dans le chef de la venderesse en rapport avec les tuyaux de chauffage. Le fait que la tuyauterie n'ait pas été installée par un professionnel, ce qui au demeurant est contesté par la venderesse dans son courrier du 20 octobre 2009, ne saurait constituer à cet égard une faute lourde.

L'appel n'est partant pas fondé de ce chef non plus.

C'est à juste titre que les parties A) & B)ont été condamnées au paiement d'une indemnité de procédure de 750 euros.

Il suit de l'ensemble des développements qui précèdent que le jugement entrepris est à confirmer.

Eu égard au sort réservé à leur demande et à l'issue du litige, les époux A) & B)sont à débouter de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure.

En revanche, la Cour considère qu'il serait inéquitable de laisser à charge des époux C) & D) les sommes exposées par eux et non comprises dans les dépens. Il convient de déclarer leur demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée et justifiée et de condamner A) et B) à leur payer le montant de 1.000 euros de ce chef.

P A R C E S M O T I F S

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

déclare l'appel irrecevable en ce qui concerne les griefs en rapport avec l'installation électrique ;

le déclare recevable pour le surplus ;

déclare irrecevable l'offre de preuve présentée par les parties appelantes ;

déclare non fondé l'appel;

partant, **confirme** le jugement entrepris ;

déboute les parties appelantes de leur demande en octroi d'une indemnité de procédure ;

condamne A) et B) à payer à D) et E) le montant de 1.000 euros à titre d'indemnité de procédure ;

condamne A) et B) aux dépens de l'instance d'appel.