

Arrêt civil.

Audience publique du treize juillet deux mille onze.

Numéro 35717 du rôle.

Composition:

*Romain LUDOVICY, président de chambre;
Françoise MANGEOT, premier conseiller;
Gilbert HOFFMANN, conseiller, et
Jean-Paul TACCHINI, greffier.*

E n t r e :

*X.), commerçant, demeurant à (...), (...),
appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick
Kurdyban de Luxembourg en date du 31 décembre 2007,
comparant par Maître Marc Lentz, avocat à Luxembourg,*

e t :

*1) A.), infirmier-anesthésiste, et son épouse
2) B.), secrétaire, les deux demeurant ensemble à (...), (...),
intimés aux fins du susdit exploit Patrick Kurdyban,
comparant par Maître Pierre Metzler, avocat à Luxembourg.*

LA COUR D'APPEL:

Par exploit d'huissier du 8 avril 2003 **A.)** et son épouse **B.)**, exposant que par acte notarié du 13 janvier 1997, **X.)** leur avait vendu une maison d'habitation sise à (...), (...) et qu'au cours du mois de juillet 2001 il se serait avéré lors de travaux à l'immeuble que dans le sous-sol se trouvaient quatre pompes et trois réservoirs à essence et gasoil provenant de l'exploitation antérieure d'une station-service sur le terrain vendu, fait qu'ils auraient ignoré lors de l'achat, ont assigné **X.)** devant le tribunal d'arrondissement du Luxembourg pour le voir condamner à effectuer pour leur compte les travaux de remise en état du sous-sol de l'immeuble

acquis, sinon pour se voir autoriser à faire effectuer les travaux de remise en état aux frais du défendeur, ainsi que pour voir condamner ce dernier à leur payer 13.000 € à titre de dommages-intérêts pour préjudice matériel et 2.500 € à titre de dommages-intérêts pour préjudice moral.

Par jugement du 2 juillet 2003, ledit tribunal a reçu la demande, l'a déclarée non fondée pour autant qu'elle était basée sur les articles 1116 et suivants du code civil et a rouvert les débats afin de permettre aux demandeurs d'examiner leur demande d'exécution en nature par rapport à l'action en garantie des vices cachés prévue par les articles 1641 et suivants du code civil.

Par un jugement subséquent du 26 octobre 2005, le tribunal a déclaré l'action estimatoire exercée sur base de l'article 1641 du code civil fondée, a ordonné une expertise aux fins de dresser un état des lieux litigieux et un constat détaillé du sol, du sous-sol et des terres du site, de déterminer les travaux et les moyens de réfection nécessaires et d'en évaluer le coût, de réaliser une étude indicative de la pollution du site, de déterminer le coût d'une dépollution éventuelle, de déterminer le coût des travaux de remise en état des aménagements extérieurs après les travaux et de déterminer les éventuelles moins-values, a déclaré la demande en dommages-intérêts partiellement fondée, a condamné le défendeur à payer aux demandeurs à titre de dommages-intérêts pour préjudice moral (2×1.500) = 3.000 € avec les intérêts au taux légal à partir du 26 octobre 2005 jusqu'à solde et a réservé les dépens.

Par exploit d'huissier du 31 décembre 2007, **X.)** a régulièrement relevé appel du jugement du 26 octobre 2005 qui lui avait été signifié le 20 novembre 2007.

Il demande à la Cour, par réformation, de dire que les conditions de l'article 1641 du code civil ne sont pas remplies en l'espèce et de le décharger de toute condamnation. Il sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 € sur base de l'article 240 du NCPC.

Suite à son acte d'appel, il n'a plus conclu, son mandataire ayant déposé son mandat, et il n'a pas constitué nouvel avocat.

Les intimés **A.)** et **B.)** relèvent principalement appel incident du jugement du 2 juillet 2003 en ce que leur demande basée sur l'article 1116 du code civil a été déclarée non fondée.

Interpellé à l'audience au sujet de la recevabilité de cet appel incident, le mandataire des intimés a déclaré ne pas vouloir conclure par écrit sur cette question et se rapporter à la sagesse de la Cour.

L'appel incident est irrecevable pour être dirigé contre un jugement non entrepris par l'appel principal.

Quant à l'appel principal, les intimés concluent à le voir déclarer non fondé et demandent la confirmation du jugement du 26 octobre 2005 en ce que leur action en garantie des vices cachés exercée sur base de l'article 1641 du code civil a été déclarée fondée. Expliquant ne pas avoir les moyens d'avancer les frais, s'avérant très élevés, de l'expertise ordonnée en première instance et relevant implicitement appel incident à cet égard, ils demandent la Cour, par réformation, de condamner l'appelant sur base de deux devis qu'ils produisent à l'appui de leur demande à leur payer, au titre de l'action en garantie des vices cachés, à chacun pour moitié, 42.237,94 €, ce principalement à titre de diminution du prix d'acquisition sur base de l'action estimatoire, subsidiairement sur base de l'action en réparation des vices par le vendeur, et plus subsidiairement à titre de dommages-intérêts pour préjudice matériel sur base de l'article 1645 du code civil. Ils relèvent encore régulièrement appel incident quant au préjudice moral et demandent, par réformation, à se voir allouer de ce chef 3.000 € chacun sur base de l'article 1645 précité. Ils sollicitent encore l'allocation de 1.500 € sur base de l'article 240 du NCPC.

Contestant toute violation de ses obligations de vendeur et notamment toute réticence dolosive dans son chef et soutenant que la condition de la garantie des vices cachés tenant au caractère caché du vice ne serait pas remplie, l'appelant offre de prouver par l'audition de témoins que lors des entrevues et visites des lieux effectuées entre parties avant la passation de l'acte notarié, le 13 janvier 1997, les intimés avaient été rendus attentifs à l'exploitation antérieure d'une station-service et à la présence de tuyaux et de réservoirs d'essence sur le terrain de l'immeuble vendu.

Tel que l'opposent à bon droit les intimés, cette offre de preuve est irrecevable en vertu de l'article 1341 du code civil dans la mesure où elle tend à prouver outre le contenu de l'acte notarié du 13 janvier 1997 qui ne contient aucune indication relative à une information donnée aux acquéreurs par le vendeur quant à la présence d'infrastructures industrielles sous le terrain de la maison d'habitation vendue, et en ce qu'elle tend à établir qu'avant l'acte notarié l'appelant aurait révélé aux intimés l'existence du vice incriminé, fait le libérant de son obligation de garantie afférente.

Est encore à rejeter le moyen de l'appelant que les intimés seraient malvenus à se prévaloir de leur propre erreur pour mettre en œuvre sa responsabilité, à défaut d'avoir fait preuve d'une diligence appropriée pour vérifier si la chose ne renfermait pas de défauts, dès lors que, tel que

l'opposent à bon droit les intimés, ceux-ci n'avaient pu voir les réservoirs et tuyaux souterrains lors de la visite de l'immeuble et qu'en leur qualité d'acquéreurs non professionnels, ils n'étaient ni en mesure de procéder à des investigations poussées pour les détecter, ni censés se douter de leur présence en raison de la configuration des lieux, tel que le soutient l'appelant auquel il incombait au contraire de leur révéler cet important vice caché, de sorte qu'on ne saurait reprocher aux intimés une violation de leur obligation de s'informer avec une diligence normale sur l'état de l'objet offert en vente et qu'ils pouvaient partant légitimement ignorer l'existence du vice incriminé.

A défaut d'autres moyens de défense soulevés par l'appelant, la Cour renvoie aux motifs exhaustifs, corrects en fait et en droit, par lesquels les juges de première instance ont retenu que les conditions d'application de l'article 1641 du code civil étaient remplies en l'espèce et que la responsabilité de l'appelant au titre de la garantie des vices cachés était engagée.

C'est encore par de justes motifs que la Cour adopte que les juges du premier degré ont retenu que la demande des intimés était fondée en principe sur base de l'action estimatoire.

Etant donné que les intimés n'entendent pas engager les frais élevés d'une expertise pour chiffrer le coût intégral de l'enlèvement de l'installation de la station-service, de la dépollution du sol et de la remise en état et qu'ils se limitent à réclamer au titre de la réduction du prix de vente le montant de 42.237,94 € qui est justifié par les deux devis de firmes spécialisées mentionnés au jugement déféré et versés au dossier de la Cour, il convient, par réformation, de faire droit à cette demande.

Tel que l'ont retenu les juges de première instance par une appréciation correcte des éléments de la cause, le grave vice caché affectant la maison vendue et dont l'appelant est en aveu d'avoir eu connaissance a causé un préjudice moral aux intimés dont la demande en dommages-intérêts basée sur l'article 1645 du code civil a partant à bon droit été déclarée fondée, sauf qu'il convient d'évaluer ce dommage, par réformation, à 3.000 € pour chacun d'eux.

L'appelant succombant dans son recours et devant en supporter l'intégralité des frais et dépens, il ne saurait prétendre au bénéfice de l'article 240 du NCPC.

Il serait inéquitable de laisser entièrement à charge des intimés les frais non compris dans les dépens qu'ils ont dû exposer au titre d'honoraires d'avocat pour assurer la défense de leurs intérêts devant la Cour. Il convient de leur allouer les 1.500 € qu'ils demandent de ce chef.

Par ces motifs,

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

reçoit l'appel principal ;

déclare l'appel incident dirigé contre le jugement du 2 juillet 2003 irrecevable ;

reçoit l'appel incident dirigé contre le jugement du 26 octobre 2005 ;

dit l'appel principal non fondé et l'appel incident fondé ;

confirme le jugement déféré en ce que la demande a été déclarée fondée sur base de l'article 1641 du code civil ;

réformant :

condamne **X.)** à payer aux époux **A.)** et **B.)**, à chacun pour moitié, 42.237,94 € ;

le condamne à payer à chacun des époux **A.)** et **B.)** 3.000 € avec les intérêts légaux à partir du 26 octobre 2005 jusqu'à solde ;

le déboute de sa demande basée sur l'article 240 du NCPC ;

le condamne à payer à **A.)** et **B.)** 1.500 € sur base de l'article 240 précité ;

le condamne aux frais et dépens des deux instances.