

Arrêt N°35/19 – II-CIV

Arrêt civil

Audience publique du vingt-sept février deux mille dix-neuf

Numéro 44513 du rôle

Composition:

Christiane RECKINGER, présidente de chambre,
Carine FLAMMANG, premier conseiller,
Marianne EICHER, conseiller, et
Christian MEYER, greffier.

Entre :

A.), demeurant à (...),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLE de Luxembourg en date du 26 janvier 2017,

comparant par Maître Cathy ARENDT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

B.), veuve C.), demeurant à (...),

intimée aux termes du prédit exploit GALLE,

comparant par Maître Simone BEISSEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

LA COUR D'APPEL:

Par jugement du 14 octobre 2016, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a dit non fondée la demande de A.) dirigée contre C.) et son épouse B.) tendant au paiement du montant de 38.187,82 euros, augmenté au montant de 55.127,89 euros, à titre de dommages-intérêts du chef de vices et malfaçons affectant l'appartement situé dans l'immeuble Résidence (...), acquis par lui auprès des époux C.)-B.) suivant acte notarié du 4 novembre 2008, sinon à la nomination d'un expert aux fins de constater les dégâts et de chiffrer les frais de réfection. Le prédit jugement a dit non fondée la demande reconventionnelle de B.) en dommages-intérêts pour procédure abusive et vexatoire qui s'est vu allouer une indemnité de procédure de 2.000 euros, A.) ayant été débouté de sa demande en indemnité de procédure.

Pour statuer ainsi, les juges de première instance ont retenu que A.), qui avait basé sa demande sur la garantie des vices cachés du vendeur telle que prévue aux articles 1641 et suivants du code civil, n'avait pas établi le caractère caché des malfaçons incriminées, le tribunal ayant considéré que l'acquéreur n'avait pu ignorer l'état général fortement dégradé de l'immeuble au moment de la vente.

A.) a relevé régulièrement appel du prédit jugement par exploit d'huissier du 26 janvier 2017.

Il se réfère au rapport d'expertise Volker Doench du 11 novembre 2012 ayant trait à l'immeuble Résidence (...) dont il résulte que la toiture, la façade, les balcons et les terrasses sont affectés de désordres consistant notamment dans une étanchéité et une isolation thermique insuffisantes ainsi que dans un manque de joints de dilatation entre la dalle du toit et la maçonnerie ayant entraîné des fissures et des infiltrations d'eau.

Il découlerait encore d'un rapport d'expertise Volker Doench du 19 juillet 2013 relatif à l'état de l'appartement de l'appelant que celui-ci présente une humidité anormale au niveau des murs extérieurs et du toit au-dessus du séjour ayant conduit à la formation de moisissures dans les parties intérieures, une isolation thermique insuffisante, des fissurations des murs porteurs dues aux tensions de dilatation entre la dalle du toit et lesdits murs porteurs ainsi que des infiltrations d'eau à travers le plafond ayant causé un décollement du plâtre.

Les deux rapports précités constateraient des désordres qui n'auraient pas été décelables au moment de l'acquisition de l'appartement.

L'appelant expose qu'il a fait plusieurs visites de l'appartement avant de l'acheter et qu'il n'a relevé aucun défaut, les lieux ayant été entièrement repeints. De même, ni l'agence immobilière, ni les vendeurs n'auraient fait état de malfaçons et les procès-verbaux des

assemblées générales des copropriétaires antérieures à la vente n'auraient pas mentionné que l'immeuble était en mauvais état et que des travaux de réfection d'envergure étaient à prévoir, aucune malfaçon n'ayant été visible dans les parties communes. Ce serait seulement un an après qu'il avait acquis l'appartement, soit au mois d'octobre 2009, que la question de la rénovation de la façade et de la toiture aurait été évoquée en assemblée générale, sans pour autant que des précisions aient été fournies concernant l'état de l'immeuble et les travaux à réaliser. En 2012 des malfaçons importantes seraient apparues, notamment des fissures à la façade et des infiltrations dans les appartements sous toiture dont le sien.

A.) est d'avis que les malfaçons existaient avant la vente, mais il conteste que l'immeuble se soit trouvé dans un mauvais état général, détectable pour un profane. Le procès-verbal de l'assemblée des copropriétaires de 2009, même s'il mentionne que des travaux de réfection du parking, de la toiture et de la façade sont à prévoir, ne fournirait aucune information concernant l'état de ces parties de l'immeuble, les causes des travaux et leur envergure, ni concernant leur caractère urgent.

Il serait encore établi que les vendeurs qui avaient connaissance des vices et malfaçons les ont cachés à l'acquéreur.

Les frais de remise en état de l'appartement auraient été chiffrés par l'expert au montant de 9.891,82 euros et suivant un devis actualisé de l'ENTREPRISE1 du 8 décembre 2015, ils s'élèveraient au montant de 14.353,56 euros, y non compris le traitement contre les moisissures que l'appelant évalue à 3.000 euros, les frais de déménagement de ses meubles pendant la remise en état qui seraient de 6.600 euros selon un devis de l'ENTREPRISE2, les frais de relogement de l'appelant et de sa famille évalués à 2.000 euros, la part de l'appelant dans la réfection des parties communes étant de 38.147,50 euros, de sorte que l'appelant réclame le montant total de 65.098,61 euros.

L'appelant conclut à l'application de la garantie des vices cachés du vendeur, les vices constatés ayant existé avant la vente et ayant été cachés pour l'acquéreur, dès lors qu'ils n'étaient pas décelables pour un profane et que ce n'est que suite à un examen approfondi de l'immeuble par l'expert et des carottages que l'existence et l'envergure des vices ont pu être décelés.

B.), ayant repris l'instance par acte du 25 avril 2016 après le décès de son époux en date du 28 février 2016, conclut à la confirmation du jugement dont appel. Elle expose que l'immeuble a été construit en 1973 et que l'appartement en question a été occupé par plusieurs locataires successifs. La partie intimée conteste avoir fait repeindre l'appartement avant les visites de l'appelant, affirmant qu'il n'a plus été repeint depuis l'emménagement du locataire précédent en 2004, et elle conteste que l'appartement ait été affecté de fissures ou

moisissures au moment de la vente. L'appelant envisageant de faire des travaux de rénovation, il aurait visité les lieux avec différents corps de métier pour le renseigner sur l'état de l'appartement. La partie intimée soutient avoir informé l'appelant de travaux importants à faire dans les parties communes au niveau de la structure de la résidence, notamment de la toiture, et elle lui aurait remis les procès-verbaux des assemblées générales des exercices de 2007 et 2008 dont il résulterait que des travaux de toiture étaient à réaliser depuis des années, mais qu'aucun accord y relatif de la majorité des copropriétaires n'avait pu être trouvé. En raison des prédicts travaux à intervenir tant dans les parties communes que privatives, le prix de vente aurait été réduit.

L'appelant aurait partant été au courant du mauvais état général et des vices affectant l'immeuble au moment de la vente.

La partie intimée conteste à titre subsidiaire les montants réclamés.

A.) conteste que les visites de l'appartement avec les corps de métier aient eu lieu avant la vente et il conteste avoir été informé par les vendeurs que des travaux d'envergure étaient à prévoir dans les parties communes au niveau de la structure du bâtiment. L'appelant fait encore remarquer qu'il ne disposait pas des procès-verbaux des assemblées générales de copropriétaires antérieures à 2008. Dans les rapports établis à partir du mois de septembre 2008, il serait question de travaux à faire dans l'immeuble, tels des travaux d'entretien, travaux non spécifiés, ni énumérés, mais non de travaux engendrés par des problèmes structurels de l'immeuble. L'appelant conteste que le prix de vente de l'appartement ait été réduit en raison des malfaçons affectant les lieux.

A.) se réfère encore à des constatations de l'expert Assassi du 8 février 2017 et à des photos afin d'établir les vices affectant l'appartement.

B.) conteste la valeur juridique de cette expertise unilatérale et elle conteste que le dommage y relevé corresponde à celui constaté en 2012, l'appelant ayant tardé à faire réparer les dégâts ce qui aurait contribué à les aggraver. Elle conclut à voir déclarer la demande de A.) non fondée en application de la règle « non bis in idem », A.) ayant réclamé le même montant au syndicat des copropriétaires et ayant déjà touché le montant de 1.246,51 euros à titre de dommages-intérêts.

A.) conteste tout double emploi, le litige l'opposant au syndicat ayant un autre objet et le montant de 1.246,51 euros lui ayant été alloué dans le cadre d'un dommage causé par un autre copropriétaire. A titre subsidiaire, il demande à voir nommer un expert aux fins d'un constat contradictoire des désordres affectant son appartement.

B.) demande enfin le rejet des conclusions notifiées par Maître Cathy ARENDT le 2 juillet 2018, soit à la date de l'audience de la mise en état à laquelle la clôture de l'instruction avait été fixée.

Appréciation de la Cour

L'article 64 du nouveau code de procédure civile dispose que « *les parties doivent se faire connaître mutuellement en temps utile les moyens de fait sur lesquels elles fondent leurs prétentions, les éléments de preuve qu'elles produisent et les moyens de droit qu'elles invoquent, afin que chacune soit à même d'organiser sa défense* ».

En notifiant ses conclusions le 2 juillet 2018, le jour de l'audience de la mise en état à laquelle la clôture de l'instruction avait été fixée, en réponse à des conclusions de l'adversaire notifiées le 4 juin 2018, soit un mois plus tôt et après avoir conclu de manière exhaustive à deux reprises auparavant, l'appelant a mis l'intimée dans l'impossibilité de prendre position par rapport à ces conclusions et a ainsi porté atteinte aux droits de la défense de celui-ci.

Afin de préserver le principe du contradictoire, il y a, dès lors, lieu d'écarter les conclusions litigieuses des débats.

La demande est basée sur l'article 1641 du code civil qui dispose 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.

Pour prospérer dans sa demande basée sur l'article 1641 du code civil, il incombe à l'acquéreur d'établir, outre l'existence du vice et sa gravité, son caractère caché et son antériorité à la vente.

En l'espèce, l'existence des vices affectant l'appartement de A.) résulte à suffisance du rapport d'expertise Doench du 19 juillet 2013 aux termes duquel les lieux présentent des traces d'humidité au plafond ainsi que des fissures et moisissures aux murs intérieurs et extérieurs, défauts qui proviennent d'après l'expert d'une isolation thermique manquante et d'une étanchéité défectueuse du toit. Les juges de première instance ont à juste titre déduit des conclusions précitées de l'expert qu'il s'agit de vices graves entraînant une diminution de l'usage dudit appartement.

Pour retenir que les désordres affectant l'appartement vendu ne pouvaient être qualifiés de vices cachés, le tribunal s'est basé sur le procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 21 septembre 2009, postérieur de moins d'un an à la vente, aux termes duquel la copropriété a décidé que des travaux de réfection de la toiture et de la façade devaient être réalisés, pour en déduire,

ensemble avec l'ancienneté de l'immeuble construit en 1973, que le mauvais état général de la construction a déjà existé au moment de la vente, même s'il n'était pas visible, les désordres aux parties communes, tels que relevés par l'expert, étant une suite normale et prévisible du mauvais état général de l'immeuble. Le tribunal a encore estimé que l'appartement acheté se situant en-dessous de la toiture, il aurait appartenu à l'acquéreur de se renseigner sur les conséquences susceptibles d'en découler et la nécessité de procéder à des travaux de réfection dans un proche avenir.

L'appréciation du caractère caché du vice s'apprécie in abstracto en tenant compte de la qualité de professionnel ou non de l'acheteur. Si l'acheteur est un non-professionnel comme en l'espèce, le vice est considéré comme caché si seul un technicien était capable de le découvrir.

En l'espèce, le défaut d'étanchéité et le manque d'isolation mis à jour par l'expert n'étaient pas décelables par A.) à la suite d'un examen superficiel et de vérifications élémentaires. L'acquéreur ne pouvait en effet raisonnablement constater les prédicts défauts, dont il n'est pas contesté qu'ils n'étaient pas visibles, l'article 1642 du code civil excluant de la garantie les seuls vices apparents dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même. L'allégation de la partie intimée que l'appelant aurait fait des visites de l'appartement avec des corps de métier avant la vente n'est étayée par aucun élément du dossier et laisse dès lors d'être établie en présence des contestations de l'appelant à ce titre.

Il en découle, contrairement à l'avis des premiers juges, que les désordres à la toiture sont à qualifier de vices cachés.

Concernant la condition de l'antériorité des vices à la vente, la Cour relève que les dégâts d'eau sont apparus dans l'appartement de l'appelant au début de l'année 2012, A.) ayant dénoncé les problèmes aux vendeurs suivant courrier du 8 mai 2012 et l'expert Doench ayant précisé à la page 3 de son rapport que des infiltrations d'eau se sont produites par le toit vers la dalle en béton depuis 2012. Le fait qu'il s'agit de vices liés à un problème de construction de l'immeuble n'est pas de nature à établir leur antériorité à la vente. Par ailleurs, s'il résulte du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires de l'année 2009, à laquelle A.) a assisté, que des travaux de réfection de la toiture et de la façade devaient être réalisés, ceux-ci ayant été portés sur une liste de travaux futurs, il n'est pas mentionné que ces travaux étaient urgents en raison de la présence d'infiltrations. Le procès-verbal de l'assemblée de 2010 ne fait aucune mention des prédicts travaux et en 2011, ils figurent à nouveau sur une liste de travaux futurs, ledit procès-verbal mentionnant des dégâts d'eau dans deux appartements autres que celui du requérant. Quant aux assemblées antérieures à la vente auxquelles l'acquéreur n'a pas assisté, la partie intimée n'établit pas

en avoir remis les procès-verbaux correspondants à l'appelant, voire l'avoir informé de leur contenu, et s'il a été question dans lesdits procès-verbaux de travaux de réfection de la façade et de la toiture, aucune malfaçon n'est invoquée en relation avec les prédits travaux.

Il suit des développements qui précèdent que l'acquéreur restant en défaut d'établir la condition d'antériorité des vices à la vente, les conditions d'application de l'article 1641 du code civil ne sont pas remplies.

C'est, partant, à bon droit, que la demande de A.) a été déclarée non fondée, de sorte que ce volet du jugement entrepris est à confirmer, quoique pour des motifs différents.

L'appel de A.) n'est, partant, pas fondé.

C'est encore à bon escient que A.) a été débouté de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure en première instance et eu égard au sort de son appel, il est encore à débouter de sa demande afférente en instance d'appel.

B.) n'ayant pas, contrairement aux affirmations de son mandataire dans ses conclusions du 7 février 2018, formulé de demande en octroi d'une indemnité de procédure pour la présente instance, la Cour ne saurait statuer sur une telle demande.

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

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

reçoit l'appel en la forme,

écarte des débats les conclusions notifiées le 2 juillet 2018 par A.),

dit l'appel non fondé,

confirme le jugement entrepris,

déboute A.) de sa demande en octroi d'une indemnité de procédure,

condamne A.) à tous les frais et dépens de l'instance d'appel.