

Arrêt civil.

Audience publique du trente avril deux mille huit.

Numéro 30225 du rôle.

Composition:

Françoise MANGEOT, conseiller, président;

Astrid MAAS, conseiller;

Gilbert HOFFMANN, conseiller, et

Jean-Paul TACCHINI, greffier.

E n t r e :

A.), ouvrière, demeurant à (...), (...),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Claude Steffen d'Esch-sur-Alzette en date du 31 mai 2005,

comparant par Maître Jean-Paul Noesen, avocat à Luxembourg,

e t :

1) B.), retraité, et son épouse

*2) C.), sans état particulier, les deux demeurant ensemble à (...), (...),
intimés aux fins du susdit exploit Jean-Claude Steffen,
comparant par Maître Gérard A. Turpel, avocat à Luxembourg.*

LA COUR D'APPEL:

A.) a, par exploit de l'huissier de justice Marcel HERBER d'Esch-sur-Alzette du 14 février 2003, fait donner assignation à **B.)** et à **C.)** à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour en ordre principal voir prononcer la nullité du compromis de vente conclu le 28 février 1998 et de l'acte notarié de vente du 27 mars 1998 relatifs tous les deux à l'immeuble (qu'elle avait acquis des défendeurs) sis à (...), (...) et les parties défenderesses être condamnées d'une part à lui restituer le prix de vente, soit 161.130,80 € avec les intérêts à partir du 10 mai 1998 et d'autre part à lui payer des dommages et intérêts d'un

montant de 20.000.-€, outre les intérêts, sur fondement des règles de la responsabilité contractuelle, sinon de la responsabilité délictuelle. La demande en nullité était exercée en vertu principalement de l'article 1116 du code civil et subsidiairement de l'article 1110 du code civil.

La demanderesse concluait à titre subsidiaire en se prévalant des articles 1641, 1643 et 1644 du code civil à la résolution du contrat de vente avec restitution du prix de vente. Elle requérait des dommages et intérêts de 20.000.-€ sur base de l'article 1645 du code civil.

A.) réclamait, en outre, l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- € en renvoyant à l'article 240 du nouveau code de procédure civile et le remboursement des frais d'expertise d'un import de 4.415,28 €.

La demanderesse avait dans l'exploit d'assignation demandé acte *« qu'elle se réserve le droit de modifier ultérieurement en cours d'instance ses demandes en optant pour – soit une demande en dommages et intérêts purs sur base du dol ou de l'erreur, tendant à obtenir les sommes nécessaires à la réparation de l'immeuble et un préjudice moral – soit l'action estimatoire en vertu de l'article 1644 du code civil, tendant à obtenir les sommes nécessaires à la réparation de l'immeuble et un préjudice moral »*.

Elle a, par conclusions du 6 janvier 2004, déclaré renoncer à ses demandes visant tant à l'annulation qu'à la résolution du contrat de vente. A.) sollicitait désormais à titre principal, en se prévalant toujours respectivement du dol et de l'erreur, l'allocation de dommages et intérêts équivalant à la différence entre la valeur vénale actuelle de l'immeuble, s'il n'était pas affecté des désordres invoqués, et la valeur réelle dudit bien – compte tenu desdits désordres –. Elle demandait ainsi la condamnation des défendeurs au paiement d'un montant de 200.000.-€, outre les intérêts à partir du jour de la vente, 27 mars 1998, sinon à partir du jour de l'assignation jusqu'à solde.

Dans le cadre de l'action estimatoire exercée à titre subsidiaire, A.) réclamait la restitution partielle du prix de vente, soit la différence entre le prix qu'un acheteur aurait donné en 1998 pour l'immeuble en connaissance de cause des vices et malfaçons dont il était affecté et le prix de vente effectivement payé et demandait des dommages et intérêts d'un montant de 125.000.-€, à augmenter des intérêts à partir du 27 mars 1998, jour de la vente, sinon à partir du jour de l'assignation jusqu'à solde.

Le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a, par jugement contradictoire du 24 juin 2004 décidé de procéder à une visite des lieux en présence de l'expert Jean-Claude HENGEN.

La juridiction du premier degré a, ensuite, par jugement contradictoire du 11 mars 2005, déclaré la demande d'A.) recevable,

mais non fondée et a débouté les défendeurs de leurs prétentions émises sur fondement de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Le tribunal a, en ce qui concerne la situation en fait, retenu ce qui suit :

*« La requérante a acheté une maison sise à (...), (...) aux époux **B.)-C.)** suivant acte notarié du 27 mars 1998. Les vendeurs avaient acquis la maison de l'**SOC.1.)** en 1959.*

*La requérante affirme que lors des trois visites de la maison préalablement à l'achat, elle a pu constater, d'une part, quelques fissures mineures, mais que les fissures plus importantes avaient été délibérément cachées par la venderesse et, d'autre part, que les bancs de fenêtres penchaient. Lors de deux de ces visites, la demanderesse s'est fait assister par **D.)**. La requérante soutient que les défendeurs lui auraient expliqué que les fissures étaient dues à l'usure normale et que les bancs de fenêtres avaient été abîmés par le chauffagiste. La demanderesse prétend que c'est seulement lorsqu'elle a voulu changer les fenêtres et la porte du garage qu'elle a appris de l'artisan chargé de ces travaux que la maison s'est tassée. C'est seulement à ce moment-là qu'elle aurait commencé à se méfier et qu'elle aurait bougé les meubles laissés par les vendeurs ainsi que les bardages fixés aux murs et qu'elle aurait constaté les graves fissurations affectant tout l'immeuble. Par ordonnance de référé du 22 mai 2000, l'expert Hengen a été nommé afin qu'il constate les vices affectant leur maison et se prononce sur les origines de ces vices et sur la question de savoir si la stabilité de l'immeuble était compromise ou non. L'expert s'est rendu à trois reprises sur les lieux. Il a constaté de nombreuses fissures, en partie cachées par des meubles et des plaques de polystyrène. Il a également relevé que les tablettes de fenêtres tant à l'extérieur qu'à l'intérieur étaient fortement inclinées et pour certaines même cassées et que la façade avant de la maison était recouverte d'un bardage, apparemment installé en 1988.*

*L'expert Hengen a, lors d'une réunion technique, qui a eu lieu le 26 octobre 2000, exprimé le souhait de consulter le **SOC.2.)** de (...), pour savoir à quel moment le tassement différentiel du pignon commun des immeubles **E.)** et **A.)** s'est produit et pour savoir quels moyens il y aurait lieu d'engager pour stabiliser ledit pignon.*

*Le **SOC.2.)** (...) est venu à la conclusion que la stabilité des maisons n'était pas compromise et au vu des dégâts constatés et de la valeur de l'objet, il a préconisé de colmater les fissures.*

L'expert Hengen considère également que la stabilité des deux maisons est garantie sauf cas de force majeure et que le tassement responsable des fissures litigieuses se serait produit rapidement après les travaux de construction. L'expert Hengen envisage deux possibilités pour remédier aux fissures constatées. Soit la construction de nouvelles

*fondations du mur pignon avec installation de micro-pieux pour le stabiliser, dont il estime le coût à 70.253.-€, soit le colmatage des fissures tel qu'envisagé par le **SOC.2.**), dont il évalue le coût à 4.551,31 €.*

*Lors de la visite des lieux du 30 juin 2004, le tribunal a pu se convaincre que même si les façades des maisons de la demanderesse **A.**) et de ses voisins étaient bardées, il était visible au premier coup d'œil que les maisons qui se trouvent au bout de la rue (...), du côté de celle appartenant à la demanderesse, ont fait l'objet d'un phénomène de tassement.*

Il y a en outre lieu de relever que les nombreux témoins placés par l'expert lors de sa précédente visite sur les lieux n'ont pas bougé, de sorte qu'il y a lieu d'admettre qu'actuellement la situation est stabilisée ».

Le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a déclaré recevables les demandes modifiées en cours d'instance par **A.**). Il a retenu qu'il ne s'agissait pas de demandes nouvelles, alors qu'il n'y avait de changement qu'en ce qui concerne les moyens de réparations sollicités et a renvoyé au fait que la demanderesse s'était d'ailleurs dès l'ingrès réservé le droit d'exercer l'action estimatoire.

Quant au dol – objet de la demande principale – reproché aux vendeurs, le tribunal a débouté **A.**) de ses prétentions au motif qu'il n'était établi ni que les vendeurs avaient intentionnellement caché certaines fissures pour tromper la demanderesse, ni que cette dernière n'aurait pas acheté la maison si elle avait connu toutes les fissures. Il a, pour arriver à cette conclusion considéré que « *Il est incontestable que certaines fissures étaient cachées lorsque la requérante a visité la maison. Il est cependant loin d'être établi que ces fissures ont été cachées en vue de tromper la requérante. Il aurait en effet été normal que la partie venderesse cherche par tous moyens à cacher, en les colmatant et en les recouvrant, les fissures affectant son immeuble. Le tribunal ignore ce que cache le bardage de la façade frontale, mais comme ce bardage a été installé il y a plus de quinze ans, il est difficile d'admettre qu'il avait pour but de tromper la requérante qui a acheté en 1998. Par ailleurs, les parties défenderesses prétendent avoir averti la demanderesse que la maison s'était tassée d'un côté. Elles entendent le prouver au moyen d'une attestation testimoniale de **F.**)*. La partie demanderesse verse une attestation testimoniale de **D.**) pour prouver le contraire. Cependant et en tout état de cause, le tribunal considère que même pour quelqu'un qui n'est pas spécialiste en la matière, il était parfaitement visible que la maison s'était tassée d'un côté. Il ne saurait dès lors être reproché aux défendeurs de ne pas avoir rendu attentive la demanderesse à un défaut parfaitement visible.

Par ailleurs, si certaines fissures étaient cachées, de nombreuses autres fissures ne l'étaient pas. Il était également parfaitement visible que les bancs de fenêtres tant à l'extérieur qu'à l'intérieur penchaient fortement. De nombreuses fissures parcourant les plafonds des différentes pièces sur toute la largeur étaient également visibles. Au vu de ces désordres, manifestement visibles, lorsque la requérante a visité à trois reprises la maison, il est très loin d'être établi que la requérante n'aurait pas acheté la maison si elle avait également eu connaissance des fissures colmatées ou cachées »

Quant à l'erreur, le tribunal a, pour rejeter cette demande subsidiaire, relevé que la demanderesse indiquait à ce sujet qu'elle pensait acquérir un immeuble solide et stable, non susceptible de s'effondrer à plus ou moins long terme et un immeuble présentant un état normal de conservation. Il a retenu qu'il résultait des expertises effectuées en cause que la stabilité de l'immeuble est garantie et que donc A.) ne s'est pas trompée sur une qualité substantielle. S'agissant de l'état normal de conservation de l'immeuble, la juridiction du premier degré a décidé que la preuve de l'erreur alléguée n'avait pas été rapportée ; que demanderesse ne pouvait, compte tenu des nombreux désordres parfaitement visibles affectant l'immeuble, admettre avoir acheté un immeuble se trouvant dans un état normal de conservation. A admettre qu'il y eût erreur, elle aurait en tout cas été inexcusable.

Quant à la garantie des vices cachés, le tribunal a rejeté la demande en considérant d'une part que la stabilité de l'immeuble n'était pas compromise et qu'il n'était pas impropre à son usage. Il a d'autre part rejeté la qualification de vices cachés avancée par la demanderesse. La juridiction du premier degré a constaté le caractère visible de nombreux vices et retenu qu'il eût, pour le surplus, compte tenu de ces vices – fissures et affaissements visibles –, incombé à la demanderesse de pousser ses vérifications un peu plus loin.

A.) a, par exploit de l'huissier de justice suppléant Tom NILLES, agissant en remplacement de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch-sur-Alzette du 31 mai 2005, régulièrement relevé appel de ce dernier jugement.

L'appelante conclut à la réformation de la décision de première instance et sollicite en premier lieu que les parties intimées soient condamnées à lui payer des dommages et intérêts de 200.000.-€ avec les intérêts à partir du jour de la vente, 27 mars 1998, sinon à partir du jour de l'assignation.

Elle demande acte qu'elle exerce subsidiairement l'action estimatoire, réclame la restitution partielle du prix de vente, égale à la différence entre le prix qu'un acheteur aurait donné pour l'immeuble en connaissance de cause des vices et malfaçons en 1998 et le prix de vente

effectivement payé et demande alors des dommages et intérêts d'un montant de 125.000.-€, outre les intérêts,

A.) demande acte qu'elle exerce encore plus subsidiairement une action en dommages et intérêts pour obtenir le coût de la « réhabilitation » de l'immeuble et requiert de ce chef la somme de 100.000.-€, outre les intérêts.

Les intimés demandent la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a déclaré la demande principale d'A.) non fondée.

Ils se prévalent de l'irrecevabilité de la demande d'A.) basée sur l'erreur et de la prescription de celle fondée sur la garantie des vices cachés.

A titre très subsidiaire, ils sont d'avis que la demande d'A.) serait tout au plus fondée à concurrence du montant de 4.551,31 €.

Ils requièrent par voie d'appel incident, régulièrement relevé par conclusions du 15 juin 2005, la réformation de la décision de première instance en ce qu'elle a rejeté leur demande en obtention d'une indemnité de procédure.

Quant à l'appel principal.

La partie appelante fait exposer que le défaut essentiel atteignant son immeuble et la maison contiguë consisterait dans un affaissement des fondations suite à un vice du sol. Les causes du tassement différentiel seraient, en ce qui concerne l'immeuble litigieux, à rechercher dans une erreur commise lors de la réalisation des fondations ainsi que dans le fait que les contraintes admissibles au sol seraient largement dépassées de sorte que la sécurité à la rupture du sol ne serait actuellement pas garantie. L'immeuble aurait, à son avis, toujours des problèmes et se détériorerait lentement.

Aucun autre immeuble de la rue (...) n'aurait des fondations effondrées ou souffrirait de phénomènes de ce genre.

A.) renvoie à l'exposé des moyens contenus dans le jugement déféré en ce qui concerne l'indication des demandes formées. Elle reproche au tribunal d'avoir, au mépris de la considération ci-dessus, réduit le problème en cause à la question de la visibilité de fissures et d'avoir admis que l'acheteuse n'avait pas pu ignorer le désordre affectant la maison. A.) souligne qu'il est plus facile de remarquer un vice lorsqu'on est informé de son existence possible, que toutes les fissures examinées par le tribunal n'étaient pas visibles au moment de la vente, qu'elle a cru aux explications des vendeurs et ne pouvait se douter de l'état de l'immeuble au regard des détériorations constatées. Un acheteur privé moyennement diligent aurait, en l'absence d'information des vendeurs, à la vue d'un bardage et de quelques fissures, été dans l'incapacité de déceler ou de deviner le désordre essentiel dont la maison était atteinte – déstabilisation des fondations de l'immeuble et du sol –. L'appelante

affirme n'avoir en connaissance de cause dudit désordre pas adhéré à la vente de l'immeuble qu'elle estime d'ailleurs invendable à un prix raisonnable.

Elle réitère, pour le surplus, les moyens et arguments présentés en première instance et présente à l'appui de ses prétentions :

1) une offre de preuve par voie d'enquête ayant pour objet les faits suivants :

« en novembre 1999, sans préjudice quant à la date exacte le sieur G.) a été chargé par la dame A.) d'établir un devis pour la livraison et la pose de nouvelles fenêtres dans son immeuble, sis à (...), (...)

au moment de prendre les mesures, le sieur G.) a constaté que les ouvertures des fenêtres de tout l'immeuble n'étaient pas à l'équerre ;

le sieur G.) fit part de ses constatations à la dame A.), qui jusque-là n'avait jamais remarqué cette anomalie ;

le sieur G.) déclina la commande alors qu'il était impossible de placer de nouvelles fenêtres dans de telles conditions, les fenêtres ne pouvant être construites qu'à angle droit :

il déclara à la dame A.) que le problème résulterait probablement d'un affaissement de l'immeuble ;

qu'il conseilla encore à la dame A.) de faire visiter son immeuble par un expert en bâtiment »

2) un offre de preuve par voie testimoniale de la teneur ci-après :

« Les témoins habitent des maisons de type identique à celle habitée par la partie appelante dans la même rue, construites selon le même schéma à la même époque que l'immeuble de la requérante ;

Un certain nombre de maisons de la rue ont l'une ou l'autre fissure dans la façade, mais aucun autre immeuble dans la rue ou même dans le voisinage plus éloigné n'a les fondations effondrées comme l'immeuble de l'appelante ou des désordres comparables ;

Les parties H.) et B.) n'ont jamais dit dans le voisinage que les fondations de leur immeuble étaient effondrées et ont au contraire évité que le voisinage ne vienne leur rendre visite »

Elle conclut, en toute hypothèse, à l'institution d'une expertise aux fins :

principalement *« d'évaluer la moins-value affectant l'immeuble sis à (...), (...), à l'époque de la décision à intervenir (demande principale) en raison des vices l'affectant, sinon à l'époque de l'achat, 1998 » ;*

subsidièrement *« de déterminer les travaux nécessaires pour réhabiliter l'immeuble en faisant disparaître les conséquences de l'affaissement, et en garantissant la stabilité de l'immeuble ;*

d'en déterminer le coût ».

Les intimés indiquent qu'ils ont suite aux problèmes de santé de **B.)** (3 opérations au dos) et vu leur âge avancé (70 ans) décidé de vendre leur maison et de se retirer dans un appartement. Ils font exposer que la vente a eu lieu sans intermédiaire ; que **A.)**, qui a visité la maison à trois reprises pendant trois heures, a pu en prendre inspection à son aise en présence de son concubin **D.)** ; que **A.)** a interrogé **B.)** sur la raison pour laquelle les bancs de fenêtre n'étaient pas d'équerre, que la réponse varie selon les conclusions des parties, que cependant d'après les appelants et leur témoin il a été expliqué à l'appelante que l'immeuble avait subi un tassement du côté gauche ; que le compromis de vente a été signé le 28 février 1998 et l'acte notarié le 27 mars 1998, que l'assignation en référé date du 22 février 2000, **A.)** déclarant plus d'une année après la vente que les fenêtres n'étaient pas d'équerre en raison vraisemblablement d'un tassement de l'immeuble ; que d'après les conclusions de l'expert (corroborées par l'état des témoins par lui installés, tel que constaté par le tribunal), il n'y a pas de risque d'effondrement de l'immeuble.

La visite des lieux du tribunal était importante dans la mesure où elle a révélé que le tassement de l'immeuble (et non l'effondrement des fondations) était patent et que de nombreuses fissures étaient visibles et, en outre, que la solution n'était pas évolutive.

L'appelante tenterait en vain de faire croire que le problème de l'immeuble n'aurait pas été perceptible en renvoyant à la longueur et au coût de l'expertise. L'explication découlerait du fait que l'expert ne se serait pas limité à décrire les vices, mais aurait cherché à déterminer l'origine du tassement, à élucider si la situation était évolutive et à indiquer les travaux à réaliser pour éviter une évolution. L'origine du vice serait sans pertinence et l'évolution exclue sauf cas de force majeure.

Les juges de première instance auraient examiné avec attention la maison d'**A.)** et ne se seraient qu'incidemment référés aux maisons voisines. La décision ne serait pas intervenue en fonction de la situation des maisons voisines, mais de celle de l'appelante. L'analyse faite par le tribunal de cette maison serait correcte.

Ils concluent à la confirmation de la décision de première instance en ce qui concerne les prétentions émises par **A.)** du chef de dol. Les intimés renvoient à la motivation du tribunal d'arrondissement de Luxembourg. Ils contestent le non-respect de l'obligation d'information qui leur est reproché ci-dessus et insistent sur l'absence de preuve en l'espèce d'un mensonge ou d'une réticence dolosive dans leur chef.

S'agissant de la demande subsidiaire basée sur l'erreur, les intimés se prévalent principalement de son irrecevabilité. **A.)** n'aurait, contrairement à ce qui serait le cas en matière de dol (où la modification est possible), pas pu substituer une demande en dommages et intérêts à

sa demande initiale tendant à la nullité du contrat. Le régime des deux demandes serait différent. En effet, la demande nouvelle présupposerait, condition non exigée dans le contexte de l'action en nullité, la preuve d'une faute des vendeurs.

En ordre subsidiaire, les intimés concluent au rejet de la demande. Ils relèvent l'absence de faute des vendeurs, contestent le caractère substantiel de la prétendue erreur et sa connaissance dans leur chef, renvoient à la motivation des juges du premier degré.

Les intimés concluent aussi à admettre que la demande afférente ne soit pas déclarée prescrite, à la confirmation de la décision entreprise en matière de garantie des vices cachés en se référant à la motivation du tribunal d'arrondissement de Luxembourg. Les vendeurs contestent que l'immeuble ne fût-ce que partiellement impropre à son usage. Concernant la stabilité, ils renvoient aux conclusions de l'expert Jean-Claude HENGEN.

Les offres de preuve par voie d'enquête présentées par A.) seraient à rejeter pour n'être ni pertinentes ni concluantes.

L'offre de preuve par voie d'expertise est considérée comme surabondante, alors que l'expertise réalisée est complète, précise, circonstanciée et motivée.

A.) réplique que sa demande basée sur le dol des vendeurs est fondée, alors qu'elle est convaincue qu'il y a eu silence intentionnel des vendeurs quant au tassement de l'immeuble. Elle insiste notamment sur le fait que le tassement n'aurait pas été visible, que seules certaines conséquences non révélatrices dudit tassement l'auraient été (inclinaison de tablettes de fenêtres et fissures dans les plâtres), qu'elle n'aurait commis aucune négligence et que les vendeurs auraient dû l'informer de cette défectuosité ; que la preuve du respect par les vendeurs de leur obligation afférente n'aurait pas été rapportée. Les manœuvres dolosives des vendeurs l'auraient induite en erreur en lui faisant croire que l'immeuble se trouverait en bon état de conservation. Personne n'achèterait un immeuble ayant subi un affaissement et dont les dégâts ne sont que partiellement réparables.

S'agissant de la demande subsidiaire basée sur l'erreur, A.) conteste une modification de nature à affecter sa recevabilité. Elle relève, par ailleurs, que si la bonne foi des intimés devait être retenue, la vente serait à annuler pour erreur. Le vice de conception des fondations et la fissuration de la maison constitueraient en effet une atteinte aux qualités substantielles de l'immeuble. Il aurait fallu recourir à une expertise pour examiner le problème du risque d'effondrement. L'utilité de la chose ne serait pas le seul critère à prendre en considération. Il y aurait, à défaut d'erreur sur l'utilité de l'immeuble, erreur sur les caractéristiques substantielles.

Quant à l'action estimatoire, A.) insiste sur le fait que l'immeuble est affecté de vices cachés, importants et irréversibles.

Les intimés contestent en ce qui concerne le dol spécialement l'existence d'une réticence dolosive dans leur chef et avoir la charge de la preuve de l'accomplissement d'une obligation de renseignement dans ce contexte. Ils relèvent, par ailleurs, que le vice – tassement parfaitement visible selon les juges du premier degré – n'avait pas à être déclaré et que l'erreur alléguée de l'acheteur n'est pas excusable. L'intimée aurait, en effet, pu se rendre compte du problème.

Ils ajoutent que les allégations de l'appelante selon lesquelles personne ne serait disposé à acheter un immeuble tassé manqueraient à être établies.

Quant à l'erreur, les intimés renvoient à leurs développements en matière de dol et insistent sur le fait qu'il ne peut y avoir erreur quant à la stabilité de l'immeuble, alors que la maison est stable et que l'appelante omet de prouver s'être trompée sur l'état de conservation normal de la maison – au vu des conclusions de l'expert (réparations d'une valeur de 4.551.31 €), pareille erreur serait, en outre, sans influence sur le consentement –. A.) ne les aurait, enfin, jamais informés comme il lui eût incombé si tel avait été le cas, que l'état de conservation de l'immeuble constituait pour elle une qualité substantielle.

Les observations préliminaires suivantes s'imposent.

Les juges ne doivent s'écarter de l'avis des experts judiciaires qu'avec une grande prudence et lorsqu'ils ont de justes motifs d'admettre que les experts judiciaires se sont trompés ou lorsque l'erreur de ceux-ci résulte dès à présent, soit du rapport soit d'autres éléments acquis en cause.

Une aggravation de la situation constatée par l'expert Jean-Claude HENGEN et par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg (rapport d'expertise et visite des lieux) n'est ni avérée ni offerte en preuve. La conclusion de l'expert Jean-Claude HENGEN selon laquelle la stabilité des deux maisons de la rue (...) ayant fait l'objet d'un phénomène de tassement dans un passé lointain est garantie sauf cas de force majeure n'est pas valablement contredite ou mise en doute du fait des théories purement hypothétiques émises par l'appelante.

L'immeuble de A.) est fissuré à la suite du susdit phénomène de tassement, et le tassement de l'immeuble est bien visible selon les constatations faites par le tribunal lors de sa visite des lieux. Les circonstances concrètes relevées à ce titre par le tribunal dans le jugement du 11 mars 2005 concernant l'immeuble litigieux et démontrent clairement qu'il a procédé à un examen sérieux de la maison de l'appelante. Les griefs afférents formulés par l'appelante à l'adresse du tribunal sont restées à l'état de pure allégation. Les éléments du dossier et notamment les photographies de la maison de A.) corroborent

les constatations du tribunal quant à un tassement évident de l'immeuble en question. Aucun élément du dossier ne permettant de douter de l'exactitude desdites constatations, il s'avère superflu de procéder à une nouvelle visite des lieux.

Les offres de preuve par voie d'enquête ci-dessus référencées présentées par A.) ne sont pas de nature à étayer les prétentions émises par l'appelante dans le cadre de ses actions fondées sur le dol, l'erreur ou les vices cachés. La première offre de preuve concerne des faits d'ores et déjà acquis en cause, voire sans intérêt pour l'issue du litige. Le témoin, artisan auprès duquel A.) avait commandé des fenêtres et qui a pris inspection des fenêtres de l'immeuble seulement un an après le contrat, ne peut évidemment pas faire de déclaration concernant l'attitude des parties avant et au moment de la conclusion du contrat.

La deuxième offre de preuve par voie d'enquête est également sans incidence quant à l'objet du litige. Il est incontesté que seules deux maisons de la rue (...), dont celle de l'appelante, se sont tassées. Les relations entre les anciens propriétaires de ces maisons et leurs voisins sont sans pertinence en l'espèce.

L'offre de preuve par voie d'expertise concerne exclusivement l'évaluation du dommage invoqué par A.) et ne permet pas de conclusion quant à la réunion des conditions d'application requises pour l'admission des demandes respectives d'A.).

Quant au dol.

Les juges du premier degré ont, pour des motifs, corrects, répondant aux moyens afférents exposés devant eux et réitérés en appel, rejeté la demande d'A.). L'immeuble est, comme l'ont à raison relevé les juges de première instance, affecté non seulement de fissures anodines visibles découlant d'un désordre quelconque, mais encore de signes apparents manifestement révélateurs, même pour un non-professionnel, d'un tassement de l'immeuble. A.) s'est, comme D.) le relate dans son attestation, lors d'une visite des lieux préalable à la vente, rendu compte que « la tablette de quelques pièces était penchée ». Pareil désordre, à savoir que les bancs de fenêtre penchaient fortement tant de l'extérieur que de l'intérieur (constatations du tribunal) doit être attribué à un tassement de l'immeuble. Les vendeurs savaient qu'il y avait eu tassement de l'immeuble, sans en connaître l'origine, et l'acheteuse a elle aussi dû s'en rendre compte. L'existence de ce tassement a fait l'objet d'une demande de renseignement adressée par A.) aux vendeurs. Le résultat de cette demande est incertain, compte tenu des attestations contradictoires versées en cause par les parties respectives. Quoiqu'il en soit, l'irrégularité devait être évidente pour A.). Ni des manœuvres déloyales déployées par les vendeurs en vue d'amener A.) à conclure, ni des mensonges par eux émis avec le même but ne résultent des éléments du dossier. Une réticence dolosive, inexécution intentionnelle de

l'obligation précon-tractuelle de renseignement des vendeurs n'est pas davantage avérée en l'espèce. L'acheteur pouvait, voire devait lui-même constater la donnée en question, de sorte que même s'il y a eu silence des vendeurs sur ce point, rien ne permet de conclure qu'il y ait eu manquement intentionnel des vendeurs à leur obligation de renseignement, que le cocontractant ait agi dans l'intention de tromper.

L'appel n'est donc pas fondé.

Quant à l'erreur.

A.) avait déjà dans l'acte introductif de première instance conclu tant dans le cadre du dol que de l'erreur à l'allocation de dommages-et-intérêts en sus de l'annulation et elle s'était en ce qui concerne les dommages-et-intérêts référée aux règles de la responsabilité contractuelle sinon délictuelle. Elle avait, à ce sujet, dans la motivation de l'acte d'assignation et en ce qui concerne l'erreur, reproché aux vendeurs d'avoir omis de l'informer de l'existence des multiples fissures dont son immeuble se serait trouvé atteint. La demanderesse s'était, en outre, comme indiqué ci-dessus expressément réservée le droit de modifier sa demande et de solliciter uniquement des dommages et intérêts.

Vice du consentement, l'erreur autorise, à certaines conditions l'annulation du contrat. Mais ses effets ne se bornent pas à cela, il est aujourd'hui admis que les mêmes circonstances puissent ouvrir droit à des dommages et intérêts, soit de manière cumulative, soit à titre optionnel. La victime doit établir un préjudice en relation avec une faute de l'autre partie. Cette dernière s'évincera naturellement du dol mais aussi, plus largement, de la simple inexécution d'une obligation de renseignement dépourvue d'intention de tromper. C'est néanmoins à tort que l'on distingue le dol de l'erreur sur le terrain des dommages et intérêts. Dans les deux cas, la condamnation à réparation est fondée sur la responsabilité précontractuelle de l'autre partie, dès qu'elle a commis une faute, intentionnelle ou non, qui a causé un préjudice (cf. Encyclopédie Dalloz de Droit Civil vo. Erreur nos. 8 et 44 pages 4 et 12).

L'allocation de dommages et intérêts se conçoit donc tant dans le cadre du dol que de l'erreur, fût-ce cumulativement avec la nullité, fût-ce à titre optionnel, sur fondement de l'article 1382 du code civil. A.) avait dès le début réclamé des dommages et intérêts du chef d'inexécution par les vendeurs de leur obligation de renseignement et elle s'était à titre subsidiaire référée aux règles de la responsabilité délictuelle. Elle a, ensuite, conformément à la réserve formulée, renoncé à sa demande initiale en annulation pour ne réclamer que des dommages et intérêts.

A admettre que l'appelante se soit, comme l'allèguent les intimés, bornée à invoquer la même faute des vendeurs à l'appui de leurs actions du chef de dol et d'erreur, cette circonstance n'affecte pas la recevabilité de la demande modifiée présentée dans le cadre de l'erreur.

Le juge de première instance a, à raison constaté que la modification de la demande ne concerne que le moyen de réparation sollicité.

Il s'ensuit que le moyen d'irrecevabilité n'est pas fondé.

Les faits invoqués n'étant pas susceptibles de donner lieu à une action en garantie du chef de vices cachés – cf. ci-dessous – l'appelante n'est pas privée du droit d'agir sur fondement de l'erreur.

Le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a cependant par une appréciation correcte des circonstances de l'espèce et pour des motifs exacts, débouté **A.)** de sa demande en question. Une faute précontractuelle des vendeurs, inexécution de leur obligation de renseignement, ne se conçoit pas au sujet d'une défectuosité évidente. L'acquéreuse a pu se rendre compte tant de l'existence du désordre essentiel que du fait que l'immeuble n'était pas dans un état impeccable. L'instabilité de l'immeuble n'est, enfin, comme il convient de le rappeler, pas à prévoir. Une erreur quelconque dans le chef de l'appelante de nature à étayer ses prétentions est, comme l'a donc à raison admis le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, exclue dans ces circonstances. Une prétendue erreur sur les qualités substantielles manque aussi à être établie et ne saurait découler des simples allégations de l'appelante.

Quant à la garantie des vices cachés

Les juges de première instance ont, enfin, pour de justes motifs, auxquels il convient de renvoyer, débouté **A.)** de sa demande basée sur la garantie des vices cachés.

Il s'agit de vices décelables qui ne compromettent pas la stabilité de l'immeuble. La maison n'est pas rendue impropre à son usage, l'usage n'en est même pas tant soit peu sérieusement diminué. La violation par les vendeurs d'une obligation de renseignement ne se conçoit et n'est d'ailleurs pas valablement offerte en preuve L'appelante ne pouvant se prévaloir de la garantie des vices cachés pour les faits litigieux, l'examen du moyen tiré du non-respect du délai de l'article 1648 du code civil est dénué d'intérêt.

Il découle des développements précédents que l'appel principal n'est pas fondé.

Appel incident

Restant en défaut de démontrer dans les circonstances spécifiques de l'espèce le caractère inéquitable du maintien à leur charge de frais irrépétibles engagés à l'occasion de la première instance, **B.)** et **C.)** ont, à raison, été déboutés de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg.

Le jugement est donc aussi à confirmer à cet égard.

La demande de même nature présentée pour l'instance d'appel est à rejeter également pour cette raison.

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,

déclare les appels principal de **A.)** et par incident de **B.)** et **C.)** recevables, mais non justifiés ;

confirme le jugement déferé;

déboute **B.)** et **C.)** de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure en vertu de l'article 240 du nouveau code de procédure civile pour l'instance d'appel;

condamne **A.)** aux frais et dépens de l'instance d'appel et en ordonne la distraction au profit de Maître Gérard A.TURPEL sur ses affirmations de droit.