

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Arrêt N° 162/22 - II - CIV

**Audience publique du quatorze décembre deux mille vingt-deux**

Numéro CAL-2020-00571 du rôle

Composition:

Danielle SCHWEITZER, président de chambre,  
Béatrice KIEFFER, premier conseiller,  
Martine WILMES, premier conseiller,  
Alexandra NICOLAS, greffier.

**E n t r e :**

- 1) **PERSONNE1.)**, demeurant au Portugal à P-ADRESSE1.),
- 2) **PERSONNE2.)**, demeurant au Portugal à P-ADRESSE1.),

**appelants** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN de Luxembourg du 3 juillet 2020,

comparant par la société à responsabilité limitée BONN & SCHMITT, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins des présentes par Maître Cédric BELLWALD , avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**e t :**

- 1) **PERSONNE3.)**, demeurant à L-ADRESSE2.),

2) la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) CONSULTING**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**intimés** aux fins du prédit exploit HOFFMANN du 3 juillet 2020,

comparant par la société anonyme ARENDT & MEDERNACH, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins des présentes par Maître Christian POINT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

## **LA COUR D'APPEL :**

Par compromis de vente en date du 28 juin 2016, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) (ci-après : les époux GROUPE1.) ont vendu à PERSONNE3.) (ci-après : PERSONNE3.) et à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) CONSULTING (ci-après : la société SOCIETE1.) une maison d'habitation pour le prix de 1.180.000 euros.

La vente a été finalisée suivant acte notarié du 19 septembre 2016, précisant que la maison vendue est acquise par PERSONNE3.) jusqu'à concurrence de 25 % et par la société SOCIETE1.) jusqu'à concurrence de 75%.

Par exploit d'huissier de justice du 17 mai 2018, PERSONNE3.) et la société SOCIETE1.) ont fait donner assignation aux époux GROUPE1.) aux fins de comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour les voir condamner à payer à PERSONNE3.), en sus des intérêts légaux, la somme de 34.794,30 euros et à la société SOCIETE1.), en sus des intérêts légaux, la somme de 104.382,88 euros.

Ils ont fait valoir que la maison vendue était affectée de vices cachés graves, liés à l'humidité et volontairement dissimulés par les époux GROUPE1.) lors de la vente de la maison.

Principalement, leur consentement aurait été vicié lors de la vente par le dol commis par les époux GROUPE1.). PERSONNE3.) et la société SOCIETE1.) n'ont pas demandé l'annulation de la vente, mais se sont limités à réclamer des dommages et intérêts.

Subsidiairement, ils ont soutenu que la garantie contre les vices cachés devrait s'appliquer malgré l'insertion dans l'acte notarié d'une clause selon laquelle le vendeur ne garantissait pas les vices cachés, compte tenu du fait que les époux GROUPE1.) avaient connaissance des problèmes d'humidité.

PERSONNE3.) et la société SOCIETE1.) ont finalement sollicité une indemnité de procédure du montant de 5.000 euros.

Par conclusions du 10 janvier 2019, PERSONNE3.) et la société SOCIETE1.) ont précisé que le montant de 109.443,18 euros du chef des factures SOCIETE2.) relatives aux sommes demandées à titre de réparation du préjudice réclamé serait à payer intégralement à la société SOCIETE1.), l'intégralité des factures de la société SOCIETE2.) ayant été acquittée par celle-ci, tandis que le montant de 7.433,50 euros correspondant à 25% des autres montants requis serait à régler à PERSONNE3.) et le montant de 22.300,50 euros correspondant à 75% des autres montants requis serait à régler à la société SOCIETE1.).

Les époux GROUPE1.) ont demandé reconventionnellement le montant de 3.500 euros sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil à titre de préjudice moral, le montant de 6.500 euros sur base des article 1382 et 1383 du Code civil à titre de dommages et intérêts pour les frais d'avocat engagés et le montant de 4.000 euros à titre d'indemnité de procédure.

Par jugement du 14 février 2020, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a :

- reçu les demandes principale et reconventionnelles en la forme,
- dit non fondé le moyen soulevé par les époux GROUPE1.) tiré de l'exception pour libellé obscur,
- dit non fondée la demande en dommages et intérêts d'PERSONNE3.) et de la société SOCIETE1.) sur base du dol,
- dit recevable l'action estimatoire exercée par PERSONNE3.) et la société SOCIETE1.),
- dit cette demande fondée en son principe,
- enjoint à PERSONNE3.) et à la société SOCIETE1.) de verser le devis de la société SOCIETE2.) numéro NUMERO2.) du 1<sup>er</sup> décembre 2016,
- avant tout autre progrès en cause, ordonné une expertise judiciaire et commis pour y procéder Sébastien KREUSCH, architecte, demeurant professionnellement à L-1143 Luxembourg, 24, rue Astrid, en tant qu'expert dans le domaine du bâtiment, génie civil et construction,

avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, motivé et détaillé :

1. de constater les travaux réalisés sur base des factures de la société SOCIETE2.) numéro NUMERO3.) et numéro NUMERO4.) du 18 mai 2017 ainsi que du devis numéro NUMERO5.) du 5 mars 2018,
2. de se prononcer sur le lien entre les travaux réalisés et les vices cachés constatés et retenus par le tribunal dans le présent jugement,

notamment au regard du rapport d'expertise de la société CETB du 12 juin 2017,

3. de comparer les travaux tels qu'inventoriés dans les factures numéro NUMERO3.) et numéro NUMERO4.) du 18 mai 2017 ainsi que dans le devis numéro NUMERO5.) du 5 mars 2018, par rapport aux travaux initialement et de toute façon prévus tels qu'ils figurent dans le devis numéro NUMERO2.) du 1<sup>er</sup> décembre 2016 dont le tribunal a ordonné la production aux débats,
  4. dresser un décompte des postes de travaux ayant permis et/ou permettant la remise en état des vices cachés constatés,
  5. se prononcer sur l'utilité de l'intervention de la société SOCIETE3.) et la justification de sa facture du 19 janvier 2017 par rapport aux vices constatés,
  6. se prononcer sur le temps nécessaire pour remédier aux vices et partant sur une éventuelle période d'indisponibilité de la maison pendant les travaux nécessaires à ces réparations.
- dit que dans l'accomplissement de sa mission, l'expert est autorisé à s'entourer de tous renseignements utiles et même à entendre de tierces personnes,
  - ordonné à PERSONNE3.) et à la société SOCIETE1.) de consigner au plus tard pour le 8 mai 2020 la somme de 1.500 euros à titre de provision à faire valoir sur la rémunération de l'expert,
  - chargé Madame le juge de la mise en état Catherine TISSIER du contrôle de la mesure d'instruction ordonnée,
  - dit que l'expert devra, en toute circonstance, informer le Tribunal de la date de ses opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il peut rencontrer,
  - dit que si ses honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, il devra en avertir le Tribunal et ne continuer ses opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire,
  - dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du Tribunal d'arrondissement pour le 3 juillet 2020 au plus tard,
  - réservé le surplus et les frais.

Pour statuer ainsi, les juges de première instance ont rejeté le moyen tiré du libellé obscur opposé par les époux GROUPE1.), consistant à dire que la ventilation opérée par PERSONNE3.) et la société SOCIETE1.) leur était incompréhensible dans la mesure où toutes les factures ou devis, dont le

remboursement leur était demandé, étaient exclusivement adressés à la société SOCIETE1.).

Les juges de première instance ont retenu que la question de savoir si le montant du préjudice ventilé dans l'assignation correspond au préjudice réellement subi relève du fond du litige et n'a pas empêché les époux GROUPE1.) de comprendre parfaitement ce qui leur était reproché.

Quant au dol, le tribunal a rappelé qu'PERSONNE3.) et la société SOCIETE1.) reprochaient aux époux GROUPE1.) de leur avoir caché que la maison était affectée de graves problèmes d'humidité et d'avoir usé de manœuvres pour dissimuler l'état désastreux de la maison pour avoir réalisé des travaux de peinture peu de temps avant la mise en vente de la maison.

Le tribunal a relevé que la preuve du dol incombait aux acheteurs et consistait non seulement à prouver l'existence de manœuvres ou réticences dolosives des vendeurs, mais encore la mauvaise foi de ces derniers, ainsi que le caractère déterminant de l'erreur provoquée par les manœuvres dans la conclusion du contrat.

Après avoir constaté qu'au vu des travaux de réfection entretemps effectués, il n'était plus possible de vérifier avec précision quand et dans quel contexte les travaux de dissimulation allégués auraient été réalisés, les juges de première instance ont retenu que l'intention dolosive des époux GROUPE1.) n'était pas démontrée.

Ils ont encore rappelé que malgré le fait qu'PERSONNE3.) et la société SOCIETE1.) s'étaient expressément ménagé l'ajout d'une condition suspensive dans le compromis de vente destinée à leur permettre de faire établir un rapport d'expertise sur l'état de la structure de la maison, ces derniers ont passé l'acte notarié de vente, sans remarque ni réserve et ce après avoir allégué que le rapport en question n'avait pas pu être dressé par la faute des époux GROUPE1.).

Les juges de première instance en ont conclu que les acheteurs étaient en défaut de démontrer le caractère déterminant de l'erreur qui aurait été provoquée dans leur chef par les manœuvres dolosives des vendeurs, fussent-elles établies et ont écarté

La demande en obtention de dommages et intérêts basée sur le dol a été déclarée comme n'étant pas fondée par les juges de première instance.

Quant à l'action basée sur la garantie contre les vices cachés, les juges de première instance ont rappelé qu'PERSONNE3.) et la société SOCIETE1.) exerçaient l'action estimatoire sur base des vices cachés, dénoncés aux vendeurs par lettre recommandée avec accusé de réception datée du 21 juillet 2017.

Retenant que les vices, consistant dans une humidité excessive et d'importantes moisissures dans les murs de la maison, étaient des vices

cachés, à l'exception de ceux liés à l'humidité affectant le garage et la buanderie qui étaient apparents, le tribunal a déclaré l'action estimatoire recevable pour les vices invoqués, à l'exception de ceux affectant la buanderie et le garage.

En ce qui concerne la clause d'exclusion de la garantie contre les vices cachés, insérée dans l'acte notarié, les juges de première instance ont décidé que celle-ci était en principe valable, sauf si les vendeurs avaient connaissance de l'existence des vices cachés et ont précisé qu'il appartenait à PERSONNE3.) et à la société SOCIETE1.) de rapporter la preuve d'une telle connaissance par les époux GROUPE1.).

Le tribunal a estimé que les vendeurs ne pouvaient légitimement avoir ignoré les problèmes d'humidité qui affectaient les murs de leurs maisons, en se basant sur l'attestation testimoniale de PERSONNE4.), gérant de la société SOCIETE2.), chargée des travaux de réfection et sur le rapport d'expertise unilatéral de la société CETB du 12 juin 2017.

La garantie contre les vices cachés pouvait dès lors jouer malgré la clause d'exclusion insérée dans l'acte de vente.

Les juges de première instance ont encore écarté le moyen opposé par les époux GROUPE1.) consistant à dire que les vices ne leur avaient pas été dénoncés dans un bref délai et ont retenu que les vices dénoncés constituaient des vices graves pour impacter l'étanchéité de la maison, la rendant impropre à l'usage auquel elle était destinée, à savoir des fins d'habitation, respectivement en diminuant tellement cet usage que les acheteurs n'en auraient donné qu'un moindre prix.

Le tribunal a déclaré fondée l'action estimatoire en son principe, mais a constaté qu'il ne disposait pas des éléments nécessaires pour fixer le montant du préjudice allégué, de sorte qu'un expert a été nommé avec la mission telle que précisée ci-avant.

Du jugement du 14 février 2020, qui d'après les informations à la disposition de la Cour d'appel n'a pas fait l'objet d'une signification, les époux GROUPE1.) ont régulièrement relevé appel par acte d'huissier de justice signifié à PERSONNE3.) et à la société SOCIETE1.) en date du 3 juillet 2020.

Dans leur acte d'appel, les appelants critiquent le jugement entrepris pour avoir rejeté leur moyen tiré du libellé obscur de l'acte d'assignation.

Ils demandent ensuite de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a retenu l'absence de dol dans leur chef.

Ils requièrent cependant, par réformation du jugement entrepris, de déclarer que l'action estimatoire intentée par PERSONNE3.) et la société SOCIETE1.) n'est pas fondée.

Principalement, ils estiment que les vices invoqués étaient apparents.

Subsidiairement, ils prétendent avoir agi de bonne foi étant donné qu'ils n'avaient aucune connaissance de l'ampleur et de la gravité des problèmes d'humidité tels que décrits, de sorte que la clause d'exclusion de la garantie contre les vices cachés contenue dans l'acte notarié de vente devrait jouer en leur faveur.

Plus subsidiairement, les appelants font valoir que les vices cachés n'étaient pas de nature à rendre la maison impropre à son usage.

En dernière subsidiarité, les époux GROUPE1.) estiment que les vices ne leur ont pas été dénoncés dans un bref délai tel que requis par l'article 1648 du Code civil.

En tout état de cause, les appelants demandent d'enjoindre aux parties intimées de verser tout document en leur possession en lien avec la visite des lieux de la société TRALUX en date du 20 juillet 2016, ou toute autre visite, notamment les photos prises, le devis, l'expertise et la note d'honoraires émise par la société TRALUX.

Ils offrent de prouver par toutes voies de droit et notamment par l'audition du témoin PERSONNE5.) les faits suivants :

- 1. La société TRALUX a été mandatée par les parties intimées pour procéder à une visite de l'immeuble litigieux le 20 juillet 2016.*
- 2. La visite avait pour but de certifier qu'il n'y avait aucun problème majeur sur la structure du bâtiment et l'état des réseaux d'électricité, d'eau et de chauffage.*
- 3. Ladite visite avait également pour finalité de faire un devis pour les travaux envisagés par les parties intimées et non seulement une pure expertise de certification tel que mentionné au point 2 ci-dessus.*
- 4. Lors de cette visite, Monsieur PERSONNE1.) a ouvert la porte de la maison litigieuse aux experts, a accompagné les experts dans toutes les pièces du rez-de-chaussée, les a autorisés à prendre des photos et a ensuite quitté les lieux pour retourner au travail en laissant les experts seuls dans la maison avec Madame PERSONNE5.).*
- 5. Les experts ont pris des photos de l'état de la maison lors de la visite du 20 juillet 2016.*

Ils sollicitent finalement une comparution personnelle des parties sur les faits suivants :

- 1. Les problèmes d'humidités étaient présents et visibles dans le salon, dans le living, dans le garage et dans la buanderie.*

2. *La cloison en plâtre a été érigée en 2012 dans le seul et unique but de cacher un papier peint disgracieux.*
3. *Les problèmes d'humidité n'ont jamais eu l'ampleur de ceux décrits par les parties intimées.*
4. *Lors de la visite de TRALUX, Monsieur PERSONNE1.) a ouvert la porte de la maison litigieuse aux experts, accompagné les experts dans toutes les pièces du rez-de-chaussée, les a autorisés à prendre des photos et a ensuite quitté les lieux pour retourner au travail en laissant les experts dans la maison avec Madame PERSONNE5.).*

Dans leurs conclusions récapitulatives du 31 mars 2022, les appelants ont encore demandé de voir écarter les attestations testimoniales de PERSONNE4.) du 9 décembre 2020 et d'PERSONNE6.) du 8 décembre 2020 au motif qu'elles seraient obscures, contradictoires et tendancieuses.

Les époux GROUPE1.) ont requis qu'il soit enjoint aux parties intimées de verser tout document en leur possession en lien avec l'intervention de la société CETB, notamment l'ensemble des photos prises par cette société.

Ils ont complété l'offre de preuve formulée dans leur acte d'appel par les points suivants :

[...]

6. *A l'issue de la visite du 20 juillet 2016, un rapport d'expertise a été rédigé par la société TRALUX et remis aux parties adverses.*
7. *A l'issue de la visite du 20 juillet 2016, un devis a été remis aux parties adverses concernant la réfection de la maison, ce devis englobe des travaux liés à l'humidité présente dans la maison.*
8. *La visite a été effectuée par Monsieur PERSONNE7.) et trois autres collègues.*
9. *Une deuxième visite de la société TRALUX a eu lieu le 19 septembre 2016 à 14.00 heures en la personne de Monsieur PERSONNE7.) et trois autres collègues.*
10. *Une troisième visite a eu lieu au courant du mois d'octobre 2016 par Monsieur PERSONNE7.), Monsieur PERSONNE8.) et Monsieur PERSONNE9.).*
11. *Les problèmes d'humidité ont été évoqués lors des trois visites.*
12. *Suite à ces trois visites un devis, comprenant les travaux liés à l'humidité, a été adressé aux parties intimées.*
13. *Les parties intimées n'ont pas donné suite audit devis.*



Les appelants proposent d'entendre, outre le témoin PERSONNE5.), les témoins PERSONNE9.), PERSONNE8.) et PERSONNE7.).

Ils ont encore formulé une offre de preuve par le témoin PERSONNE10.), employé de la société SOCIETE3.), pour prouver les faits suivants :

1. *Monsieur PERSONNE10.) a constaté une défaillance d'étanchéité sous les maçonneries au rez-de-chaussée de l'habitation litigieuse.*
2. *Cette situation provoquait des remontées capillaires qui avaient pour conséquence la dégradation des murs et des enduits sur une hauteur de 40/50 cm. Aucune réfection décorative n'était possible avant le rétablissement de l'étanchéité sous les maçonneries.*
3. *L'absence d'une bonne étanchéité provoque la dégradation, plus ou moins visible, des murs et des surfaces intérieures.*
4. *Sur les surfaces carrelées ou recouvertes (plaque de plâtres ou autres), la dégradation est moins visible que sur les parties plafonnées ou cimentées (matériaux en contact direct avec le mur). Cependant le risque d'éclatement interne du mur reste équivalent.*
5. *Les problèmes d'humidité étaient donc visibles.*
6. *L'étanchéité de tous les murs du bâtiment devait être rétablie.*
7. *Le traitement s'est effectué en plusieurs phases, selon la gravité de contamination des murs.*
8. *La priorité était de traiter les murs périphériques de l'immeuble litigieux.*
9. *Les travaux d'assainissement ont été effectués uniquement en date des 11 et 13 janvier 2017. Ils ont consisté à la mise en œuvre d'une barrière d'étanchéité sous les murs périphériques et internes de l'habitation, afin de stopper les remontées capillaires. Le traitement d'étanchéité a été réalisé par injonctions de silicone en phase aqueuse à la base des murs. Il n'y pas eu de travaux supplémentaires.*
10. *Lors de l'expertise, les mesurages de l'humidité ont été effectués en surface murale avec un protimètre, et ce, de chaque côté des murs. La contamination saline était visible et significative, nécessitant impérativement une intervention rapide.*
11. *Des constatations après traitement ont été effectuées le 26 mai 2017 en présence d'PERSONNE3.).*
12. *Le test consistait à déterminer qu'il n'y avait plus de remontées capillaires au-dessus de la barrière d'étanchéité. Pour ce faire, il a été prélevé par forage une quantité déterminée de matière dans le mur, qu'il a été fait réagir*

*dans une bombe à carbure. Il a été obtenu un taux d'humidité exact contenu dans la maçonnerie. Celui-ci ne devait pas dépasser les 6 % pour être concluant (norme stricte de SOCIETE3.)). Le taux prélevé lors du test indiquait qu'il n'y avait plus d'humidité ascensionnelle.*

13. *Aucun autre test n'a été effectué en date du 26 mai 2018,*

14. *La maison présentait un deuxième problème d'humidité causé par la condensation.*

Les époux GROUPE1.) offrent encore en preuve que « *la plaque en plâtre collée au mur de la chambre d'hôte reconvertie en salle de sport était la façon choisie par un ouvrier prise de sa seule initiative de repeindre un des murs de cette chambre où le premier locataire avait collé un papier de couleur verte avec une fleur en relief pour remettre ce mur à l'identique des autres murs de la chambre, en "scandatex" peint en blanc et que cette technique n'a pas caché qu'il y avait peut-être de l'humidité dans ce mur puisque de l'autre côté du mur au garage une tache est restée apparente* » par le témoin PERSONNE11.).

Ils offrent encore en preuve par les témoins PERSONNE10.) et PERSONNE12.) que « *les problèmes d'humidité constatés dans la maison litigieuse ont deux causes différentes, une première cause est celle de la remontée capillaire des eaux pluviales et une deuxième cause provient de la condensation qui se manifeste dans la maison à cause de l'absence de ventilation dans celle-ci* ».

Dans leurs conclusions récapitulatives du 31 mars 2022, les appelants ont aussi demandé de condamner solidairement les parties intimées à leur payer le montant de 7.020 euros du chef de remboursement des frais d'expertise de l'expert BALL, ainsi que le montant de 34.291,69 euros au titre de remboursement des honoraires d'avocat.

Ils ont finalement sollicité une indemnité pour procédure abusive et vexatoire du montant de 15.000 euros.

Dans leurs conclusions récapitulatives du 25 octobre 2021, PERSONNE3.) et la société SOCIETE1.) ont demandé de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a rejeté le moyen tiré du libellé obscur.

Les intimés ont régulièrement interjeté appel incident contre le jugement entrepris, ont demandé de retenir que leur demande était fondée sur base du dol commis par les époux GROUPE1.) et ont demandé la condamnation solidaire des époux GROUPE1.) à payer à la société SOCIETE1.), en sus des intérêts légaux, la somme de 131.743,68 euros et à PERSONNE3.), en sus des intérêts légaux, la somme de 7.433,50 euros. Ils ont requis une indemnité de procédure du montant de 5.000 euros pour la première instance.

Subsidiairement, ils ont requis de confirmer le jugement quant à l'action estimatoire basée sur les vices cachés.

En tout état de cause, ils ont demandé de voir écarter des débats l'attestation testimoniale de PERSONNE13.) du 21 mars 2020 et l'attestation testimoniale de PERSONNE9.) du 12 mai 2020.

PERSONNE3.) et la société SOCIETE1.) ont encore demandé qu'il soit enjoint aux parties appelantes de verser tout document en leur possession en lien avec les travaux effectués par le peintre qui serait intervenu de sa propre initiative, sans l'accord exprès des parties appelantes, pour installer « *un faux mur avec des plaques en plâtre peintes en blanc et de n'en avoir informé les parties appelantes qu'après l'achèvement de cette intervention* ».

Ils offrent de prouver par le témoin PERSONNE7.) que :

- *la société TRALUX a été mandatée pour procéder à une visite de l'immeuble litigieux le 20 juillet 2016,*
- *la visite avait pour but de certifier qu'il n'y avait aucun problème majeur sur la structure du bâtiment et l'état des réseaux d'électricité et de chauffage,*
- *cette visite devait être réalisé par le témoin,*
- *lors de cette visite Monsieur PERSONNE1.) et Madame PERSONNE5.) étaient présents,*
- *Monsieur PERSONNE1.) s'est montré particulièrement discourtois et virulent à l'égard du témoin et a empêché la visite de se dérouler,*
- *partant aucune photographie ou rapport consécutif à la visite ne leur ont été communiqués.*

Ils formulent aussi une offre de preuve par les témoins PERSONNE6.) et PERSONNE4.) pour prouver la façon dont les problèmes d'humidité ont été découverts.

Finalement, ils offrent de prouver par les témoins PERSONNE10.), PERSONNE14.) et PERSONNE15.) que :

- *la société SOCIETE3.) a été mandatée pour réaliser des travaux d'assainissement sur tous les murs du rez-de-chaussée,*
- *ces travaux consistaient à mettre en place une barrière d'étanchéité sous les murs périphériques et internes de l'immeuble litigieux afin de remédier à d'éventuelles remontées capillaires,*
- *l'exécution des travaux a eu lieu sans qu'il soit nécessaire d'enlever le papier-peint, le plâtrage ou le crépissage des murs,*
- *l'intervention s'est en effet déroulée par l'injection de silicone en phase aqueuse au ras des murs,*

- *partant il n'a pas été possible pour la société SOCIETE3.) de s'apercevoir de la présence et des dégâts causés par celle-ci dans la majorité des pièces du rez-de-chaussée.*

PERSONNE3.) et la société SOCIETE1.) demandent de débouter les parties appelantes de leurs demandes en remboursement des frais d'expertise et d'avocat.

Les intimés contestent aussi la demande des appelants en obtention de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire et demandent de les condamner à leur payer le montant de 30.000 euros du chef de remboursement de leurs propres frais d'avocat.

PERSONNE3.) et la société SOCIETE1.) sollicitent finalement une indemnité de procédure du montant de 5.000 euros pour l'instance d'appel.

#### Quant à l'appel principal

- quant au rejet du moyen tiré du libellé obscur

Les parties appelantes critiquent le jugement entrepris pour ne pas avoir retenu que l'acte d'assignation d'PERSONNE3.) et de la société SOCIETE1.) était irrecevable pour absence de ventilation du dommage.

Le jugement serait contradictoire pour avoir retenu que dans leurs conclusions du 10 janvier 2019, les parties demanderesses avaient rectifié et précisé la ventilation contenue dans l'assignation, mais que malgré la nécessité de précision et de ventilation, la demande initiale avait été formulée de manière précise.

C'est cependant à bon droit et par une motivation que la Cour d'appel adopte que les juges de première instance ont retenu qu'PERSONNE3.) et la société SOCIETE1.) avaient précisé la part des montants réclamés devant revenir à chacun d'eux et que la question de savoir si le montant du préjudice ainsi ventilé correspond au préjudice réellement subi par chaque partie demanderesse relève du fond du litige.

Ainsi, les critiques à la ventilation entreprise, fussent-elles justifiées, ne rendent pas la demande obscure dans son ensemble.

A l'instar des juges de première instance, il y a lieu de retenir que le libellé de l'acte introductif d'instance fut suffisamment précis afin de permettre aux époux GROUPE1.) de comprendre ce qui leur était reproché.

Le jugement est dès lors à confirmer en ce qu'il a rejeté le moyen tiré du libellé obscur.

## Quant à l'action estimatoire

Les époux GROUPE1.) demandent de réformer le jugement entrepris en ce qui concerne l'action estimatoire « *en constatant que les problèmes d'humidité étaient visibles et que partant l'on n'est pas en présence de vices cachés* ».

Les quelques problèmes d'humidité auraient été visibles à l'œil profane et par conséquent l'on ne se trouverait pas face à des vices cachés.

Un vice est caché lorsqu'au moment où la chose est susceptible d'être examinée, il ne se révèle pas lors de vérifications immédiates et d'investigation normale. Un examen trop superficiel n'est cependant pas suffisant. Les vices apparents sont ceux que l'acheteur peut vérifier lors des vérifications sommaires auxquelles il a procédé ou aurait dû procéder. Le vice réside dans l'état défectueux ou le mauvais fonctionnement de la chose, dans l'impossibilité de s'en servir dans des conditions satisfaisantes, dans les conséquences nuisibles produites à l'occasion d'une utilisation normale. Il faut que la qualité faisant défaut soit l'une des principales que l'on reconnaît à la chose. En principe, il ne suffit pas que l'une des diverses qualités que l'acheteur pouvait envisager ou que le vendeur avait promise fasse défaut, si cette absence est sans incidence réelle sur l'utilité de la chose. Il faut que le vice présente une certaine gravité, ainsi les défauts qui diminuent seulement l'agrément que l'on peut en tirer ne donnent pas lieu à garantie. L'acquéreur ayant reçu la chose, et l'obligation de délivrance étant ainsi matériellement exécutée, c'est à lui qu'il incombe d'établir que la chose ne répond pas à l'usage que l'on peut attendre. Il supporte la charge de la preuve (Georges RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3<sup>e</sup> édition, n<sup>os</sup> 694 et 695).

Seul le vice caché ouvre droit à garantie. L'acheteur peut en effet vérifier les défauts apparents lors des vérifications sommaires auxquelles il procède. Un vice est caché s'il n'a pas raisonnablement pu apparaître lorsque l'acheteur a pris possession de la chose et quand aucune circonstance n'a pu en révéler l'existence.

Il incombe ainsi à PERSONNE3.) et à la société SOCIETE1.) d'établir le caractère caché du vice invoqué.

Les époux GROUPE1.) font valoir qu'il résulte des pièces actuellement versées aux débats et volontairement retenues par les parties intimées que l'entrepreneur chargé des travaux de rénovation s'est rendu compte, lors de sa première visite en novembre 2016, d'un taux élevé d'humidité l'amenant à conseiller d'effectuer un assèchement de tous les murs du rez-de-chaussée. Les parties intimées ne seraient dès lors pas honnêtes lorsqu'elles prétendent n'avoir constaté des problèmes d'humidité que lors de l'arrachage du papier peint en février 2017.

Les époux GROUPE1.) expliquent que la maison litigieuse a été construite au courant de l'année 1990, sur un terrain en pente à la lisière de la forêt, à ras le sol, sans cave, selon les standards techniques d'isolation des années 1990. La maison aurait été habitée par eux jusqu'à la fin de l'année 2005, puis louée

entre 2006 et 2012 à une famille d'origine belge et entre 2012 et 2014 à une famille portugaise. La décision de la mettre en vente serait intervenue au courant de l'année 2015. Des photos auraient été publiées par l'agence immobilière SOCIETE4.) démontrant l'existence de certains problèmes d'humidité.

Quelques réparations minimales auraient été réalisées au fil des années, notamment en 2005, avant la mise en location de la maison et, à nouveau, en 2012, après le départ des premiers locataires et avant l'arrivée des deuxièmes.

Aucun problème affectant la maison n'aurait jamais été caché.

Les parties appelantes ont soutenu que la maison aurait été vendue en dessous du prix initialement fixé au montant de 1.600.000 euros pour la somme de 1.180.000 euros, au motif qu'ils n'avaient plus voulu investir dans des travaux de rafraîchissement de la maison. Ils avaient en effet décidé de la vendre en l'état réel d'une maison ancienne, nécessitant une rénovation profonde.

PERSONNE3.) et la société SOCIETE1.) auraient été des négociateurs pointilleux et attentifs aux moindres détails.

Avant de signer le compromis de vente, ils auraient exigé des certificats attestant du bon état des systèmes de gaz, d'eau, de chauffage et de l'électricité.

Les époux GROUPE1.) font valoir qu'ils ont répondu à toutes les demandes des futurs acheteurs en toute transparence.

Ainsi, ils auraient également accepté l'insertion d'une clause suspensive liée à la réalisation préalable d'une expertise technique dans le compromis de vente.

La veille de la signature du compromis, PERSONNE3.) aurait insisté pour soumettre la vente de la maison à la condition suspensive de la teneur suivante :

*« A la demande de l'acquéreur, une visite d'expert pourra être effectuée afin de certifier qu'il n'y a pas de problème majeur sur la conception du bâtiment ou des réseaux (eau, électricité, chauffage). Dans l'hypothèse où ladite expertise relèverait une atteinte majeure au bon état des lieux, les deux parties négocieront de bonne foi les réparations en tenant compte que le bien a été construit en 1991 et que les normes de construction ainsi que les normes techniques étaient différentes en 1991 par rapport à 2016. »*

L'idée générale aurait été décrite par PERSONNE3.) comme suit : *« Si l'on découvre une dégradation majeure dont les vendeurs de bonne foi n'avaient pas connaissance cela doit être intégré dans le prix de vente. »*

Ils auraient accepté cette clause suspensive de bonne foi, comme ils n'auraient eu aucune intention de dissimuler quoique ce soit.

Les époux GROUPE1.) contestent formellement la prétention des parties intimées qu'à cause de l'attitude de PERSONNE1.), la visite des lieux par l'entreprise TRALUX, mandatée par les acheteurs en exécution de la clause suspensive insérée dans le compromis de vente, n'ait pas pu se dérouler.

Ils font valoir que l'expertise a eu lieu, mais qu'PERSONNE3.) et la société SOCIETE1.) refusent de communiquer le rapport réalisé, comme celui-ci ferait état de problèmes d'humidité. Cet état de choses leur aurait été confirmé oralement par PERSONNE9.), employé au sein de la société TRALUX.

Les appelants formulent une offre de preuve à ce sujet et demandent d'enjoindre aux parties intimées de verser le rapport de l'entreprise TRALUX et le devis.

Les appelants critiquent aussi les déclarations du témoin PERSONNE4.), gérant de la société SOCIETE2.), ayant été chargée des travaux de rénovation dans la maison litigieuse. Ils estiment que ses déclarations sont empreintes de contradictions. Le témoin indiquerait qu'il n'aurait découvert la réelle étendue des problèmes d'humidité qu'en février 2017 après l'arrachage du papier peint. Cependant, il résulterait de son devis qu'il aurait proposé, dès novembre 2016, un assèchement de tous les murs au rez-de-chaussée pour remédier aux problèmes d'humidité. L'allégation que les problèmes d'humidité n'auraient été découverts seulement en février 2017 serait contredite par les documents de la société SOCIETE3.), qui auraient longtemps été dissimulés par PERSONNE3.) et la société SOCIETE1.) aux fins de cacher qu'il y avait des signes apparents de problèmes d'humidité. Il résulterait également des devis émis par la société SOCIETE2.) que celle-ci préconisait, dès novembre 2016, des travaux de rénovation liés à l'humidité.

Les parties acquéreuses auraient tenté de dissimuler les rapports de la société SOCIETE3.), ainsi que d'autres documents émis par l'entreprise TRALUX afin de présenter une version mensongère des faits.

La société SOCIETE3.) aurait clairement identifié le problème d'humidité dès la première visite du 7 décembre 2016, ce qui démontrerait que les parties adverses auraient toujours faussement prétendu ne rien savoir des problèmes d'humidité jusqu'en février 2017.

La démarche des parties intimées aurait été depuis le début celle de ne pas communiquer les problèmes d'humidité décelés, d'effectuer l'ensemble des travaux de rénovation et de confronter seulement par après les vendeurs à la demande de remboursement de l'ensemble des travaux effectués, en se procurant entretemps toutes les attestations et rapports d'expertise unilatéraux favorables à leur cause, tout en cachant sciemment les rapports et éléments de preuve pouvant remettre en cause leur version des faits.

Les époux GROUPE1.) font encore valoir qu'à cause de cette attitude, ils ont dû avoir recours à l'expert Jean-Bernard BALL pour effectuer une expertise, versée en cause.

Dans son rapport d'expertise, l'expert Jean-Bernard BALL relèverait un total de vingt-deux traces d'humidité sur les photos publiées lors de la vente par l'agence immobilière SOCIETE4.).

L'expert Jean-Bernard BALL signalerait également que les déclarations du gérant PERSONNE4.) seraient contradictoires, incohérentes et biaisées par le fait qu'il était économiquement lié aux parties intimées.

Le même expert relèverait une quinzaine de manquements méthodologiques et techniques graves dans le rapport d'expertise unilatéral de la société CETB.

Il résulterait encore du rapport d'expertise de l'expert Jean-Bernard BALL que les vices n'étaient pas cachés et que si les problèmes d'humidité avaient déjà l'ampleur telle que décrite par les acheteurs avant la vente de la maison, l'importance des désordres n'était objectivement pas prévisible, de sorte qu'il n'est pas concevable que les vendeurs aient pu avoir connaissance de l'ampleur de l'humidité décrite.

PERSONNE3.) et la société SOCIETE1.) font valoir que lors des travaux de rénovation et après arrachage du papier-peint en février 2017, l'humidité était apparente sur les murs jusqu'à 1,80 mètres à certains endroits, le plâtre était pourri et s'effritait. L'ensemble des murs aurait présenté des moisissures. L'état des murs aurait été un véritable désastre.

Les parties intimées contestent formellement avoir été de mauvaise foi et offrent en preuve que l'état réel de la maison n'a été découvert qu'après l'arrachage du papier peint au mois de février 2017.

Le recours à la société SOCIETE3.) aurait eu lieu après avoir constaté dans le garage des taches de salpêtre liées à un problème d'humidité, de sorte qu'il aurait été décidé de réaliser, à titre préventif, un assèchement des murs du rez-de-chaussée de l'immeuble pour remédier à d'éventuelles remontées capillaires.

PERSONNE3.) et la société SOCIETE1.) contestent formellement que les problèmes d'humidité aient été détectés lors de la visite de l'expert de la société TRALUX. Ils maintiennent qu'aucun rapport d'expertise et qu'aucun devis ne leur ont été remis après la visite de l'expert et que le bon déroulement des opérations d'expertise a été impacté par le comportement impoli de PERSONNE1.).

Ils formulent une offre de preuve à ce sujet.

La Cour d'appel relève que les époux GROUPE1.) contestent avoir eu connaissance d'une humidité généralisée et de l'état désastreux des murs au rez-de-chaussée que les acheteurs disent avoir découverts après l'arrachage du papier peint.



Or, ce sont ces problèmes qu'PERSONNE3.) et la société SOCIETE1.) qualifient de vice caché.

Il s'en suit que tous les développements faits par les époux GROUPE1.) consistant à dire que les problèmes d'humidité étaient apparents tombent à faux.

En effet, la présence de quelques problèmes ponctuels apparents d'humidité n'était pas de nature à permettre aux acheteurs de conclure aux importants problèmes d'humidité affectant tous les murs du rez-de-chaussée tels que décrits par après.

Les offres de preuve tendant à rapporter la preuve que les acheteurs étaient ou devaient être au courant de certains problèmes d'humidité sont dès lors à rejeter pour défaut de pertinence.

Tous les développements faits par les parties appelantes concernant la version prétendument mensongère des faits par les parties intimées n'ont aucune pertinence quant à la détermination du caractère apparent ou caché du vice allégué par les acheteurs.

Le jugement est à confirmer en ce qu'il a retenu que les vices tels que décrits par les acquéreurs n'étaient pas apparents.

Les époux GROUPE1.) demandent encore de réformer le jugement entrepris en ce qui concerne l'action estimatoire et de constater qu'« *ils ont agi de bonne foi* » au motif qu'ils n'avaient pas connaissance de l'ampleur et de la gravité des problèmes d'humidité tels que décrits par les acheteurs.

En tant que preuve de la connaissance du vice d'humidité avant la vente, les juges de première instance ont retenu que les époux GROUPE1.) avaient procédé à la remise en peinture des murs endommagés dans un laps de temps rapproché avant la mise en vente de la maison, ainsi qu'à la pose de plaques de plâtre sur les murs les plus endommagés. Ils ont puisé leur conviction dans les déclarations faites par PERSONNE4.), gérant de la société chargée des travaux de rénovation, attestant que « *la gravité du vice d'humidité a été découverte lors de l'arrachage du papier peint au mois de février 2017, qu'aucune trace d'humidité n'avait été visible lors des visites précédant l'acquisition parce que les murs avaient été repeints plus ou moins récemment et qu'une cloison en plâtre avait été posée entre le garage et une des pièces de la maison pour camoufler la présence d'humidité sur le mur se trouvant derrière* ».

Ils se sont encore basés sur le rapport d'expertise unilatéral de la société CETB, versé en cause par PERSONNE3.) et la société SOCIETE1.) et retenant que « *pour les moisissures observées par les peintres après avoir enlevé les tapisseries, celles-ci devaient être récurrentes par le passé. Suivant les dires des ouvriers, ces moisissures n'étaient pas visibles sur la tapisserie, mais derrière sur le mur. Les anciens propriétaires avaient dû s'apercevoir ou*

*constater ces phénomènes, en particulier lors des périodes hivernales et l'avaient certainement traité ponctuellement par un nettoyage ménager ».*

Les parties appelantes contestent formellement avoir dissimulé l'état de leur maison. Elles disent avoir été de bonne foi et contestent énergiquement avoir entrepris des travaux dans le seul et unique but de cacher des problèmes graves d'humidité.

Elles nient avoir procédé à des travaux de rafraîchissement de la peinture avant la vente.

L'absence de réfection de la peinture serait prouvée par les précédents intéressés à l'achat de la maison, indiquant que la maison nécessitait beaucoup de travaux de rénovation.

Les appelants insistent sur le fait que lors de la signature du compromis de vente, le revêtement des murs sur toute la maison et notamment le papier-fibre (RAUHFASER) couvrant les murs était d'origine et datait de l'époque de la construction de la maison au courant de l'année 1991.

L'ensemble des murs intérieurs de la maison aurait été repeint une seule fois en 2005.

En 2012, après le départ des premiers locataires, une réparation ponctuelle aurait été réalisée à un endroit du living en raison de la présence d'humidité en changeant le petit morceau de papier, en forme de trapèze, près de la porte-fenêtre. Cette réparation serait apparente sur les photos publiées par l'agence immobilière SOCIETE4.). En 2012, la façade de la maison aurait été réparée et repeinte près de la porte du garage, visible sur une autre photo de l'agence SOCIETE4.).

Les époux GROUPE1.) indiquent avoir procédé à la réparation de la chambre d'hôte située au rez-de-chaussée en 2005.

Le premier locataire aurait laissé cette chambre avec un papier-peint coloré très particulier avec une grande fleur en relief, et ils auraient voulu repeindre le mur en blanc, mais le peintre engagé aurait estimé qu'arracher le papier peint coloré serait compliqué et endommagerait le plâtre, de sorte qu'il aurait collé de sa propre initiative des plaques en plâtre recouvertes du papier SCANDATEX et les aurait peintes en blanc.

Les plaques en plâtre n'auraient dès lors nullement été posées pour dissimuler un problème d'humidité. Les appelants offrent ce fait en preuve par l'audition du peintre PERSONNE11.) ayant réalisé les travaux de peinture.

Les époux GROUPE1.) critiquent également l'expertise de la société CETB pour être unilatérale. Ils estiment que les conclusions sont purement spéculatives en ce qu'elles affirment que « *les anciens propriétaires avaient dû s'apercevoir ou constater ces phénomènes, en particulier lors des périodes*

*hivernales et l'avaient certainement traité ponctuellement par un nettoyage ménager ».*

Il résulterait du rapport unilatéral de la société CETB que le problème de moisissures trouve sa cause dans un problème de condensation, qui proviendrait d'une absence de ventilation. Il faudrait dès lors se poser la question si le problème n'était pas antérieur à la vente.

Les époux GROUPE1.) contestent formellement avoir procédé à un nettoyage ménager de traces de moisissures. Aucun des deux locataires n'aurait jamais signalé de problèmes. Ils font verser une attestation testimoniale de leur dernier locataire.

Les parties appelantes expliquent encore que la maison a été construite suivant la méthode ISORAST/ISOMAX, que tous les murs intérieurs et extérieurs de la maison ont été construits avec des blocs en styropor de 25 centimètres d'épaisseur, qui sont creux, et à l'intérieur desquels du béton est coulé, que les parois des deux côtés de ces briques ont une épaisseur de 5 centimètres, ce qui signifie que tous les murs de la maison sont en styropor et que la surface extérieure de ces murs est, par après, plâtrée et recouvert d'un papier/fibre (Rauhfaser), collé et encore peint par après. Elles font valoir que les données techniques de cette construction ont été données à l'agence SOCIETE4.) pour que cela soit expliqué aux acheteurs potentiels. Elles s'insurgent contre l'allégation de la société SOCIETE3.) consistant à dire que *« la pose d'un panneau isolant en polystyrène sur toutes les surfaces murales, et spécifiquement sur les murs de refends à l'intérieur de l'habitation (des deux côtés de la paroi murale) laisse supposer de toute évidence que le problème d'humidité a déjà été identifié antérieurement et que les panneaux isolants ont été placés à tort, comme solution contre l'humidité grimpante ».*

PERSONNE3.) et la société SOCIETE1.) réitèrent que les vendeurs ne pouvaient légitimement ignorer le problème d'humidité et ont certainement commis des travaux aux fins de dissimuler l'état réel de leur maison. Ils se réfèrent aux attestations testimoniales versées en cause et aux conclusions contenues dans l'expertise de la société CETB.

Ils indiquent que la pose de peinture récente ainsi que la mise en place d'une cloison en plâtre n'ont pas rendu possible la détection des problèmes d'humidité lors des visites de la maison précédant la signature du compromis de vente.

Ils expliquent ne pas avoir dénoncé le vice d'humidité de suite en février 2017, compte tenu de la clause excluant la garantie contre les vices cachés insérée dans l'acte notarié.

Ce ne serait que lorsque la société CETB a rendu son rapport d'expertise en date du 12 juillet 2016 qu'PERSONNE3.) se serait rendu compte que les anciens propriétaires avaient dû s'apercevoir ou constater le phénomène et avaient dès lors menti, en déclarant dans l'acte de vente *« ne pas avoir connaissance de vices cachés rendant l'objet impropre à son usage ».*

La société SOCIETE3.) aurait d'ailleurs retenu dans son rapport du 27 février 2017 qu'« *en outre la pose d'un panneau isolant en polystyrène sur toutes les surfaces murales et spécifiquement sur les murs de refends à l'intérieur de l'habitation laisse supposer de toute évidence que le problème d'humidité a déjà été identifié antérieurement et que les panneaux isolants ont été placés à tort comme solution contre l'humidité grimpante* ».

Il serait évident que les parties appelantes ont tout mis en œuvre pour empêcher les vendeurs de déceler les problèmes d'humidité litigieux.

La Cour d'appel relève que comme le problème généralisé d'humidité et l'état des murs étaient, d'après les déclarations mêmes des parties intimées, cachés par le papier-peint, il se pose la question de savoir si les époux GROUPE1.) avaient connaissance eux-mêmes du vice décrit.

Compte tenu de l'insertion de la clause de l'exclusion de la garantie contre les vices cachés insérée dans l'acte notarié, il appartient à PERSONNE3.) et à la société SOCIETE1.) de rapporter la preuve de la connaissance par les époux GROUPE1.) du problème d'humidité.

PERSONNE3.) et la société SOCIETE1.) offrent en preuve « *que les problèmes d'humidité découverts en février 2017 n'étaient pas visibles auparavant, en raison de la réalisation de travaux de peinture et de l'installation de plaques de plâtre dont le seul but était de dissimuler les problèmes d'humidité affectant le bien litigieux* ».

PERSONNE3.) et la société SOCIETE1.) se réfèrent encore aux conclusions contenues dans le rapport unilatéral de la société CETB et aux déclarations de la société SOCIETE3.).

Les époux GROUPE1.) demandent le rejet des attestations testimoniales d'PERSONNE6.), frère d'PERSONNE3.) et de PERSONNE4.). Leurs déclarations seraient obscures, contradictoires et tendancieuses.

Les attestations testimoniales sont établies par des personnes qui remplissent les conditions requises pour être entendues comme témoins et remplissent également les formalités telles que requises par l'article 402 du Nouveau Code de procédure, de sorte qu'il n'y a pas lieu de les rejeter. Il y a cependant lieu de noter que les déclarations des tiers ne sont prises en considération que pour autant qu'elles portent sur des faits dont ils ont personnellement connaissance.

PERSONNE4.) atteste que le vice d'humidité n'était pas visible à cause de travaux de peinture réalisés récemment.

Le frère d'PERSONNE3.) indique aussi dans son attestation testimoniale que les dégâts découverts après l'arrachage du papier peint ont été camouflés sans autres précisions.

Force est de constater qu'en relatant que le problème d'humidité n'était pas visible à cause de travaux de peinture réalisés récemment, PERSONNE4.) n'a pas fait état d'un fait qu'il a constaté personnellement.

En effet, il s'agit d'une simple affirmation et supposition de sa part.

Il en est de même en ce qui concerne l'indication que le problème d'humidité a été camouflé.

L'affirmation d'une mise en peinture récente pour dissimuler l'état réel des murs est contredite par la constatation de plusieurs acheteurs potentiels, qui ont indiqué que la maison avait besoin de travaux de rénovation et se trouvait dans un état de vétusté générale. Il ressort aussi des photographies versées en cause datant de l'époque de la vente que les murs présentaient des traces d'usure et que quelques problèmes d'humidité ponctuels étaient visibles.

La mise en peinture récente des murs par les époux GROUPE1.) reste dès lors à l'état d'une pure allégation et n'est pas corroborée par les éléments du dossier.

En ce qui concerne l'installation de plaques de plâtre pour camoufler l'humidité, il résulte des dires mêmes de PERSONNE4.) que la pose des plaques de plâtre ne concerne qu'un seul mur dans la chambre d'hôte. En outre, l'autre côté du mur n'a pas été recouvert avec des plaques de plâtre.

Pourtant, PERSONNE4.) conclut qu'« *il me paraît donc incontestable que cette cloison en plaques de plâtre a été réalisée récemment afin de masquer l'ampleur des dommages résultant de l'humidité de la maison* ».

Cette conclusion est manifestement erronée.

La présence de la plaque de plâtre ne rapporte dès lors pas la preuve d'une volonté de dissimulation dans le chef des époux GROUPE1.).

Quant au rapport d'expertise de la société CETB du 12 juin 2017, il y a lieu de relever qu'il s'agit d'un rapport d'expertise unilatéral, effectué sur demande d'PERSONNE3.) et de la société SOCIETE1.).

L'expertise unilatérale ou officieuse qu'une partie se fait dresser à l'appui de ses prétentions n'est, par définition, pas contradictoire.

Une expertise officieuse constitue un élément de preuve au sens de l'article 64 du Nouveau Code de procédure civile et le juge ne peut utiliser les expertises unilatérales qu'à la double condition qu'elles aient été régulièrement versées aux débats et soumises à la discussion contradictoire des parties et que leurs données soient corroborées par d'autres éléments du dossier. Il peut se référer à un rapport d'expertise unilatéral produit régulièrement et susceptible d'être débattu de façon contradictoire à titre d'élément de comparaison avec les autres éléments de preuve soumis à son appréciation. Il ne peut cependant se

fonder de manière exclusive sur une expertise réalisée à la demande de l'une des parties.

Il y a lieu de noter que la seule conclusion contenue dans le rapport d'expertise de la société CETB allant dans le sens d'une connaissance des anciens propriétaires du problème d'humidité concerne les moisissures.

*En effet, il est indiqué que « pour les moisissures observées par les peintres après avoir enlevé les tapisseries, celles-ci devaient être récurrentes par le passé. Suivant les dires des ouvriers, ces moisissures n'étaient pas visibles sur la tapisserie, mais derrière sur le mur (photographies fournies par l'entreprise à ce sujet).*

*Il n'y a pas de ventilations mécaniques contrôlées (V.M.C) dans les salles de bains, toilettes et cuisine et ceci, aux deux niveaux de l'habitation.*

*Ce manque de ventilation naturelle ou mécanisée confine l'air ambiant ce qui, au fil du temps, provoque un phénomène de condensation, d'où la présence d'humidité et de moisissures sur les murs du rez-de-chaussée.*

*Les anciens propriétaires avaient dû s'apercevoir ou constater ces phénomènes, en particulier lors des périodes hivernales et l'avaient certainement traité ponctuellement par un nettoyage ménager ».*

Au vu des conclusions que les moisissures étaient imputables à un manque de ventilation naturelle ou mécanisée, il est cependant difficilement compréhensible que le phénomène ait nécessairement été récurrent par le passé compte tenu de la possibilité de l'éviter par la ventilation.

Il n'est pas expliqué comment des moisissures dont les ouvriers n'ont pas pu se rendre compte à cause de la tapisserie peuvent être nettoyées avec un produit ménager.

Il est par ailleurs admis que la maison a été louée à partir de l'année 2005.

Le locataire, ayant habité les lieux à partir de l'année 2012 jusqu'à la fin de l'année 2014, a produit une attestation testimoniale et ne fait pas état de problèmes de moisissures.

La conclusion du rapport d'expertise unilatéral consistant à dire que le problème des moisissures avait été certainement traité par les anciens propriétaires par des produits ménagers reste à l'état d'une pure spéculation.

Quant au rapport de la société SOCIETE3.) selon lequel « la pose d'un panneau isolant en polystyrène sur toutes les surfaces murales et spécifiquement sur les murs de refends à l'intérieur de l'habitation laisse supposer de toute évidence que le problème d'humidité a déjà été identifié antérieurement et que les panneaux isolants ont été placés à tort comme solution contre l'humidité grimpante », il y a lieu de noter que les époux GROUPE1.) expliquent que la présence du styropor sur tous les murs

extérieurs et intérieurs est inhérente à la technique de la construction utilisée pour bâtir la maison. A ce sujet, ils versent la documentation technique de la méthode « ISORAST ».

PERSONNE3.) et la société SOCIETE1.) ne prennent pas autrement position quant aux explications fournies par les époux GROUPE1.).

La mise en place de parois en styropor pour camoufler l'humidité suppose l'enlèvement de tout le papier peint et du plâtre, ainsi que la réfection totale des murs par après.

PERSONNE3.) et la société SOCIETE1.) n'allèguent pas avoir constaté que le papier peint d'origine et le plâtre ont été refaits.

Les suppositions émises par l'entreprise SOCIETE3.), consistant à dire que la présence de parois en styropor témoigne de la volonté de dissimuler l'humidité, sont contredites par les explications fournies par les époux GROUPE1.), ainsi que par la documentation versée en cause relative à la méthode de bâtir « ISORAST ».

Elles ne permettent dès lors pas de retenir que les époux GROUPE1.) ont utilisé des parois en styropor aux fins de dissimuler l'humidité.

PERSONNE3.) et la société SOCIETE1.) considèrent encore que le comportement impoli de PERSONNE1.) lors de la visite de l'expert de l'entreprise TRALUX a eu comme but d'empêcher le déroulement normal de l'expertise aux fins de dissimuler probablement le problème d'humidité.

Or, les époux GROUPE1.) ont été d'accord à ce qu'une clause suspensive soit insérée dans le compromis de vente prévoyant une visite d'expert afin de constater l'état de leur maison, ce qui va à l'encontre de la thèse d'une volonté de dissimulation de leur part.

PERSONNE3.) et la société SOCIETE1.) indiquent que le comportement discourtois de PERSONNE1.) a finalement empêché le bon déroulement de l'expertise. Ce fait est cependant contredit par les échanges versés en cause entre PERSONNE5.) et PERSONNE3.), témoignant du fait que les opérations d'expertise ont eu lieu. Les acheteurs ont par ailleurs été d'accord de passer l'acte notarié malgré la prétendue absence de l'expertise, qui avait fait l'objet d'une condition suspensive dans le compromis de vente.

Leur argument consistant à dire que PERSONNE1.) a entravé le bon déroulement de l'expertise par peur de la détection du problème d'humidité va à l'encontre de l'affirmation que le problème d'humidité n'était nullement détectable en présence du papier peint.

L'attitude prétendument discourtoise de PERSONNE1.) lors de l'expertise effectuée en date du 20 juillet 2016 ne prouve dès lors nullement une volonté de dissimulation dans son chef.

Il suit de tout ce qui précède qu'PERSONNE3.) et la société SOCIETE1.) sont en défaut de rapporter la preuve que les époux GROUPE1.) avaient connaissance, lors de la vente, de l'humidité et de l'état de délabrement des murs tels que décrits par les acheteurs.

Leur offre de preuve formulée à ce sujet est à rejeter, étant donné que les faits offerts en preuve sont d'ores et déjà relatés dans les attestations testimoniales versées en cause, mais ne rapportent nullement la preuve de la réalité de la connaissance du vice d'humidité par les époux GROUPE1.) pour les raisons exposées ci-avant.

Il résulte de tout ce qui précède et sans qu'il soit nécessaire de recourir à d'autres mesures d'instruction ou d'autres documents que c'est à tort que les juges de première instance ont retenu qu'PERSONNE3.) et la société SOCIETE1.) avaient rapporté la preuve de la connaissance par les époux GROUPE1.) du vice tel que décrit par les acheteurs.

Les offres de preuve formulées de part et d'autre ainsi que les demandes respectives en production forcée de documents et de pièces complémentaires sont à rejeter pour ne pas être utiles à la solution du présent litige.

Il y a dès lors lieu de déclarer l'action estimatoire comme n'étant pas fondée et, par réformation du jugement entrepris, de débouter PERSONNE3.) et la société SOCIETE1.) de cette demande.

#### Quant à l'appel incident

Faute de preuve de manœuvres dolosives dans le chef des époux GROUPE1.), il y a lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré la demande d'PERSONNE3.) et de la société SOCIETE1.) en obtention de dommages et intérêts de ce chef comme n'étant pas fondée.

Au vu de l'issue du litige, il y a aussi lieu de débouter PERSONNE3.) et la société SOCIETE1.) de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance.

Les appels incidents ne sont dès lors pas fondés.

#### Quant aux autres demandes

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, il y a lieu de débouter PERSONNE3.) et la société SOCIETE1.) de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel, ainsi que de leur demande en obtention du remboursement des frais d'avocat.

Les époux GROUPE1.) demandent le remboursement des frais d'expertise de l'expert Jean-Baptiste BALL d'un montant évalué à 7.020 euros sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.



A défaut de versement de la facture d'expertise et du paiement de la note y relative, cette demande n'est pas fondée.

Les époux GROUPE1.) sollicitent le montant de 34.291,69 euros du chef de remboursement des frais d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Il est admis que les frais et honoraires d'avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure.

En l'espèce, PERSONNE3.) et la société SOCIETE1.) ont été déboutés de leur action. En effet, l'exercice d'une action en justice est libre.

Il appartient dès lors aux époux GROUPE1.) de prouver qu'PERSONNE3.) et la société SOCIETE1.) ont commis une faute en exerçant leur action en justice.

Les époux GROUPE1.) estiment qu'PERSONNE3.) et la société SOCIETE1.) ont usé de manœuvres déloyales en présentant une réalité inventée de toute pièce et en essayant de leur faire endosser la majeure partie des frais de rénovation décidée lors de l'achat de la maison.

Cette preuve n'étant cependant pas rapportée, la preuve de la faute invoquée laisse d'être établie, de sorte que les conditions des articles 1382 et 1383 du Code civil ne sont pas remplies.

La demande des époux GROUPE1.) en remboursement des frais d'avocat n'est dès lors pas fondée.

Les époux GROUPE1.) demandent encore une indemnité pour procédure abusive et vexatoire du montant de 15.000 euros.

L'exercice d'une action ne dégénère en faute, pouvant donner lieu à des dommages et intérêts, que s'il constitue un acte de malice ou de mauvaise foi ou, au moins une erreur grossière équipollente au dol ou si le demandeur a agi avec une légèreté blâmable.

Il convient de sanctionner, non pas le fait d'avoir exercé à tort une action en justice ou d'y avoir résisté injustement, puisque l'exercice d'une action en justice est libre, mais uniquement le fait d'avoir abusé de son droit en commettant une faute indépendante du seul exercice des voies en justice et de recours.

Une telle preuve d'un abus de droit n'étant pas rapportée en l'espèce, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande des parties appelantes en obtention d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire.

## PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit les appels principal et incidents,

déclare les appels incidents non fondés,

déclare l'appel principal fondé,

réformant,

déboute PERSONNE3.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) CONSULTING de leur demande en obtention de dommages et intérêts dirigée contre PERSONNE1.) et contre son épouse PERSONNE2.) sur le fondement de l'action estimatoire,

confirme le jugement entrepris en ce qu'il a dit l'exploit introductif d'instance recevable et en ce qu'il a débouté PERSONNE3.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) CONSULTING de leur demande en obtention de dommages et intérêts sur base du dol,

déboute PERSONNE3.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) CONSULTING de leurs demandes en obtention d'indemnités de procédure et de remboursement des frais d'avocat tant pour la première instance que pour l'instance d'appel,

déboute PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) de leurs demandes en obtention du remboursement des frais d'expertise et des frais d'avocat, ainsi que de leur demande en obtention d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire pour l'instance d'appel,

fait masse des frais et dépens des deux instances et les laisse à charge d'PERSONNE3.) et de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) CONSULTING.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Danielle SCHWEITZER, président de chambre, en présence du greffier Alexandra NICOLAS.