

12/2/2003

(A)

Arrêt civil.

Audience publique du douze février deux mille trois.

Numéro 24253 du rôle.

Composition:

Léa MOUSEL, président de chambre;
Jean-Claude WIWINIUS, premier conseiller;
Lotty PRUSSEN, conseiller;
Jeanne GUILLAUME, avocat général, et
Jean-Paul TACCHINI, greffier.

Entre :

- 1) M) , employé, et son épouse
- 2) A) , employée, les deux demeurant ensemble à
(...) , (...) ,
appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Marc
Graser de Luxembourg en date du 9 novembre 1999,
comparant par Maître Marc Theisen, avocat à Luxembourg,
et :
SOC1) société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège
social à (...) , (...) ,
intimée aux fins du susdit exploit Marc Graser,
comparant par Maître Charles Unsen, avocat à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL:

Vu l'arrêt du 17 avril 2002.

Vu le résultat des enquête et contre-enquête qui se sont déroulées respectivement les 1^{er} et 29 octobre 2002.

Il convient de rappeler que la Cour d'appel a, dans son arrêt précité, retenu que l'appel incident, tendant à voir déclarer irrecevable la demande originaire des appelants, n'était pas fondé.

La Cour avait encore admis l'offre de preuve formulée par la partie (5001), au motif que seul le vice caché ouvrait l'action en garantie, mais que la responsabilité du vendeur ne pouvait être mise en œuvre si l'acheteur a acquis l'objet de la vente en connaissance de cause, c'est-à-dire qu'il a été rendu attentif aux défauts de la chose vendue qu'il a, malgré ces défauts, acceptée.

Or, s'il est certes vrai que le témoin O) affirme se rappeler «de façon certaine que j'ai prévenu les époux M) - A) du fait que le terrain présentait des problèmes de stabilité et qu'il existait le risque de suppléments de travaux à faire», il n'a pas su indiquer de façon précise et certaine la date à laquelle il aurait informé les parties M) et A) de cet état de choses.

En outre, le témoin reconnaît qu'il n'a pas pu indiquer ni le volume, ni le prix des suppléments ou donner d'autres précisions quant à la qualité des fondations du terrain, de sorte que la société intimée est restée en défaut d'apporter la preuve que les parties M) et A) ont eu connaissance de l'instabilité du terrain acquis et de la nécessité de procéder à des travaux supplémentaires aux fins de procéder à la construction d'un immeuble et que, partant, ils ont connu le vice allégué du terrain au moment de la signature du compromis ou de l'acte de vente, les deux documents ne comportant, par ailleurs, aucune mention quant à l'état du terrain vendu ou au rapport du (5002)

Aux termes de l'article 1641 du code civil, le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné un moindre prix, s'il les avait connus. Constitue, en principe, un pareil vice caché la qualité spongieuse d'un terrain à bâtir qui est telle que la construction d'un immeuble n'est pas possible sans l'installation de fondations spécifiques et de puits avec longrines qui constitue le seul moyen de s'affranchir des risques d'instabilité et dont le coût est tel par rapport au prix d'acquisition du terrain à bâtir que les acquéreurs, s'ils avaient connu les vices, ne l'auraient pas acquis.

Aux termes de l'article 1648 du code civil, le vice allégué doit être dénoncé dans un bref délai à partir de sa révélation ou à partir du moment où on aurait dû le constater conformément à l'article 1648 du code civil.

La durée de ce bref délai, dont le point de départ commence à courir à partir du moment où l'acheteur aurait dû découvrir le vice s'il avait fait preuve d'une diligence élémentaire, est à déterminer selon les circonstances.

Il est constant en cause que les appelants ont pris livraison de l'immeuble litigieux dès la signature de l'acte notarié du 20 juin 1996, qu'une demande en autorisation de construire sur le terrain en question a été déposée en octobre 1997 par la société (S0C1) pour le compte des époux M) et A) et que l'autorisation, qui comprenait le rapport précité du (S0C2), a été accordée le 12 novembre 1997.

Les appelants ont, par ailleurs, fait faire les travaux de fondation en janvier 1998, l'offre de prix de la part de la société (S0C3) datant du 13 janvier 1998.

Au vu de ce qui précède, les parties M) et A) ont eu la possibilité de se rendre compte des problèmes engendrés par les fondations du terrain acquis à partir de mi-novembre 1997 et la Cour considère que la dénonciation des vices affectant le sol du terrain contenue dans la lettre du 25 mars 1998 n'est pas tardive.

La demande des appelants est partant recevable.

Elle est également fondée en principe, dès lors qu'aux termes de l'article 1644 du code civil, l'acheteur a le choix de rendre la chose et de se faire restituer le prix ou de la garder et de se faire rendre une partie du prix, telle qu'elle sera arbitrée par expert. Plutôt cependant que de demander une réduction du prix qui a l'inconvénient de laisser entre les mains de l'acheteur un objet restant atteint d'un vice caché, l'intéressé a souvent avantage à ce que cette chose soit remise en état de manière à la rendre propre à l'usage en vue duquel elle a été acquise et l'acquéreur a le droit d'obliger son vendeur à remettre la chose en état alors que les frais de réparation sont sensiblement en rapport avec le montant de la réduction de prix auquel l'acheteur aurait droit en vertu de l'article 1644 du code civil, la réparation se substituant alors à la restitution de la partie du prix correspondant à la diminution de valeur de la chose.

À cet égard, l'argument de la partie (S0C1) selon lequel le terrain aurait déjà été vendu à un prix modique en raison de sa qualité est à rejeter, dès lors qu'elle reste en défaut d'apporter un quelconque élément de comparaison de nature à permettre à la Cour d'en juger.

Dans la mesure où la partie intimée (S0C1) conteste cependant tant la nécessité que la réalité des fondations spéciales mises en oeuvre, ainsi

que leur coût et que la Cour ne dispose d'aucune facture concernant les travaux allégués, il y a lieu, avant tout autre progrès en cause, de nommer un expert avec la mission plus amplement spécifiée dans le dispositif du présent arrêt.

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, le ministère public entendu en ses conclusions,

vidant l'arrêt du 17 avril 2002,

déclare l'appel incident non fondé et en déboute;

avant tout autre progrès en cause,

nomme expert Monsieur Jean-Marie Hengen, ingénieur civil, demeurant à Mondorf-les-Bains, 4, rue Michel Rodange, avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon, dans un rapport écrit et motivé, de déterminer les travaux à exécuter et notamment les fondations spéciales à réaliser pour permettre la construction d'un immeuble sur le terrain vendu aux parties M) et A) suivant acte notarié du 20 juin 1996, de chiffrer le prix des travaux en tenant compte du prix de terrassement d'une construction ordinaire,

condamne les appelants à payer à l'expert le montant de 700.- euros à titre de provision à valoir sur sa rémunération jusqu'au 9 mai 2003 au plus tard,

dit que l'expert pourra dans l'accomplissement de sa mission s'entourer de tous renseignements utiles et notamment recueillir l'avis de tierces personnes,

dit que l'expert devra en toutes circonstances informer la Cour de la date de ses opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer,

dit que si ses frais et honoraires devaient considérablement dépasser le montant de la provision, il devra en avertir la Cour et ne continuer ses opérations qu'après versement d'une provision supplémentaire,

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe de la Cour jusqu'au 13 juillet 2003,

charge le magistrat de la mise en état Lotty Prussen de surveiller l'exécution de l'expertise ordonnée;

renvoie l'affaire devant le magistrat de la mise en état;

réserve le surplus et les frais.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Léa Mousel, président de chambre, en présence de Jean-Paul Tacchini, greffier.