

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 24/24 - II - CIV

Audience publique du vingt-et-un février deux mille vingt-quatre

Numéro CAL-2020-01102 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 à L-ADRESSE1.),

2) **PERSONNE2.)**, demeurant à L-ADRESSE1.),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Yves TAPPELLA d'Esch-sur-Alzette du 11 août 2020,

comparant par Maître Ersan ÖZDEK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

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

2) **PERSONNE4.)**, demeurant à L-ADRESSE3.),

intimés aux fins du prédit exploit Yves TAPPELLA du 11 août 2020,

comparant par Maître Sophie TRAXER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

L A C O U R D ' A P P E L :

Saisi par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après les époux GROUPE1.)) suivant exploits des huissiers de justice des 17 et 18 décembre 2018 tendant à voir condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) (ci-après les consorts GROUPE2.)) solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part, à leur payer le montant de 40.161,32 EUR, dont 35.161,32 EUR au titre de leur dommage matériel représentant les frais d'expertise et le prix de travaux d'assainissement de leur maison, la somme de 5.000 EUR à titre de dommages et intérêts pour dommage moral ou toute somme même supérieure à arbitrer par le tribunal ou à dire d'expert, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, et le montant de 2.500 EUR à titre d'indemnité de procédure, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a, par un jugement du 16 juin 2020, rejeté l'exception de nullité pour libellé obscur de la demande, dit la demande non fondée et débouté les parties de leurs demandes respectives basées sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile .

Par exploit d'huissier de justice du 11 août 2020, les époux GROUPE1.) ont régulièrement relevé appel du jugement du 16 juin 2020, qui leur a été signifié le 6 juillet 2020.

Ils demandent de réformer le jugement entrepris et de condamner les consorts GROUPE2.) à leur payer sur base de l'article 1644 du Code civil le montant de 30.490,68 EUR, outre les intérêts légaux au titre d'une partie du prix d'acquisition de leur immeuble sis à L-ADRESSE1.) et sur base de l'article 1645 du Code civil la somme de 11.405,64 EUR, sinon tout autre montant évalué ex aequo et bono au titre de leur préjudice matériel et moral, outre les intérêts légaux ainsi que la somme de 2.500 EUR à titre d'indemnité de procédure pour la première instance.

Ils demandent encore à se voir allouer une indemnité de procédure de 2.500 EUR pour l'instance d'appel.

Les époux GROUPE1.) soutiennent, comme en première instance, qu'en date du 4 juillet 2016, ils ont signé par devant le notaire Karine REUTER un acte de vente portant sur une maison d'habitation sise à L-ADRESSE1.), inscrite au cadastre sous le n° NUMERO1.) au lieu-dit « ADRESSE4.) », moyennant paiement d'un prix de 620.000 EUR.

En date du 8 janvier 2018, suite à des conditions climatiques pluvieuses, ils auraient constaté des infiltrations d'eau pluviales dans toute la structure de l'immeuble.

Une déclaration de sinistre auprès de leur assureur aurait été faite et le 18 janvier 2018, l'expert Christophe NOEL aurait été mandaté.

Cet expert aurait constaté une accumulation anormale d'eau pluviale en partie centrale de toiture et en sous-face du complexe d'étanchéité, des décollements anormaux des membranes d'étanchéité recouvrant les acrotères en périphérie de toiture, des écoulements d'eau en plafonds et de fortes dégradations des sols, murs et plafonds, et conclu à un défaut d'étanchéité du complexe de toiture dû à une réalisation non-conforme des recouvrements des acrotères lors de la construction du bâtiment. L'expert aurait conclu à un remplacement complet du complexe de la toiture.

Les appelants expliquent que l'assurance aurait refusé la prise en charge des dégâts relevés par l'expert au motif qu'PERSONNE3.) aurait effectué personnellement la réfection de la toiture avant la vente. Cette réfection n'aurait pas été réalisée conformément aux règles de l'art. Ils en déduisent que les vendeurs auraient parfaitement été au courant des problèmes d'inétanchéité de la toiture avant la vente.

Le 18 février 2018, ils auraient dénoncé les infiltrations d'eau et le refus de prise en charge par l'assurance par écrit à PERSONNE3.). Ce dernier se serait engagé par courriel du même jour à prendre ses responsabilités et de faire réaliser les réparations nécessaires.

Par courrier du 24 février 2018, ils auraient relancé PERSONNE3.). Ce courrier serait resté sans réponse.

Le 14 mai 2018, ils auraient proposé aux parties intimées de procéder d'un commun accord à une expertise.

Les 22 et 25 mai 2018, PERSONNE4.) aurait fait savoir qu'elle voulait faire appel à son propre expert.

Le 22 mai 2018, PERSONNE3.) aurait confirmé de vouloir procéder également par voie d'expertise commune.

Or, le 8 juin 2018, les consorts GROUPE2.) auraient changé de position et auraient contesté toute responsabilité dans la survenance du sinistre. Ils auraient refusé de participer à une expertise extra-judiciaire.

Les appelants prétendent que compte tenu de l'urgence de la situation, ils auraient dû procéder dans les plus brefs délais aux travaux de réfection de la toiture, raison pour laquelle ils auraient fait intervenir en date du 6 juin 2018 la société SOCIETE1.) afin d'évacuer la forte quantité d'eau qui stagnait sur la toiture et qui s'était glissée sous le complexe d'étanchéité.

Par courrier du 14 juin 2018, ils auraient ensuite convié les parties intimées aux opérations d'expertise fixées au 6 juillet 2018 avec le bureau d'expertise Peyman ASSASSI.

Or, les parties intimées ne se seraient pas présentées pour assister auxdites opérations.

Dans son rapport du 31 juillet 2018, l'expert Peyman ASSASSI aurait évalué le coût des travaux de réfection au montant de 65.021,16 EUR TTC après avoir constaté des infiltrations actives dans toutes les pièces de la maison en provenance de l'extérieur provoquant de l'humidité et des moisissures, et retenu que ces infiltrations provenaient d'une pose non conforme de l'étanchéité en toiture.

Les appelants critiquent le jugement entrepris en ce que leur demande en paiement a été déclarée non fondée.

Ils donnent d'abord à considérer qu'en ce qui concerne la nature de leur action, ils entendent modifier leurs demandes formulées en première instance.

Ils demandent acte qu'ils ne réclament plus le remboursement du coût des travaux de réfection effectués par des tiers, partant l'indemnisation de leur préjudice matériel résultant du paiement de ces travaux, mais qu'ils exercent l'action estimatoire.

Ils demandent

- la conservation du bien et la condamnation des parties intimées à leur payer le montant de 30.390,68 EUR au titre de la restitution d'une partie du prix d'acquisition sur base de l'article 1644 du Code civil, et
- le montant de 11.405,64 EUR au titre de leur préjudice matériel et moral sur base de l'article 1645 du Code civil.

Les parties intimées, qui se réfèrent aux développements en droit des juges de première instance, ne contestent cependant pas autrement cette modification.

Selon les appelants, c'est à tort que les juges de première les ont déboutés de leurs demandes au motif que l'acte notarié contient une clause de non garantie et qu'ils restaient en défaut de prouver les désordres invoqués. Les désordres, établis par les deux rapports d'expertise, seraient à considérer comme vices cachés, de sorte que les intimés seraient redevables à leur égard de la garantie légale pour vices cachés en vertu des articles 1641 et suivants du Code civil. Ils argumentent, en outre, en instance d'appel que de toute façon, les vices affectant l'immeuble n'auraient pas été visés par la clause de non garantie. Les juges de première instance auraient erronément fait une interprétation trop extensive de la clause litigieuse. Ils auraient, par ailleurs, cru qu'ils pouvaient bénéficier des garanties en matière de vente en l'état futur d'achèvement. Au vu des conclusions des experts et des travaux effectués par les vendeurs eux-mêmes, il serait manifeste que les vendeurs savaient dans quel état l'immeuble a été vendu.

Les parties intimées résistent, comme en première instance, à cette demande en se prévalant de la clause de non garantie stipulée dans l'acte de vente notarié et en contestant l'existence de vices cachés antérieurs à la vente.

Ils maintiennent leurs arguments présentés en première instance selon lesquels les différents rapports d'expertise ne leur sont pas opposables. En outre, l'expert NOEL n'aurait pas procédé à des constats personnels et le rapport ASSASSI aurait été établi deux ans après la vente, respectivement près de 6 mois après la déclaration de sinistre et surtout après l'intervention d'une tierce entreprise sur le toit.

Les consorts GROUPE2.) se prévalent de l'argument des appelants en ce qui concerne le rapport d'expertise NOEL selon lequel « *les désordres et le bricolage par les parties intimées étaient nettement apparents et ne nécessitaient de se rapprocher plus encore, la toiture étant d'une petite surface* » pour en tirer la conclusion que les désordres allégués étaient soit apparents et pas cachés, soit cachés et dans ce cas, l'expertise serait à écarter alors que l'expert n'aurait pas eu accès à la toiture et n'aurait pas pu effectuer personnellement des constats.

Ils donnent à nouveau à considérer que trois semaines avant la signature du contrat en question, ils auraient remis aux époux GROUPE1.) les clés de la maison pour leur permettre de débiter des travaux importants sur l'objet vendu, fait qui ressortirait d'ailleurs d'un accord signé entre parties en date du 17 juin 2016.

Ils continuent à contester formellement qu'au moment de la vente, la maison litigieuse ait été affectée de vices.

Les consorts GROUPE2.) contestent également avoir effectué des travaux de réfection de la toiture tel que soutenu par les époux GROUPE1.). Au moment de la vente, la maison n'aurait été affectée d'aucun vice, les époux GROUPE1.) ayant reconnu avoir pris la maison en bon état et confirmé garder la responsabilité intégrale du fait qu'ils devaient intervenir eux-mêmes sur la maison avant la passation de l'acte notarié tel que cela figurait dans l'accord du 17 juin 2016.

Ils concluent dès lors à la confirmation du jugement en ce qu'il a dit qu'ils n'assument aucune garantie ni pour vices apparents ni pour vices cachés.

Les parties appelantes agissent en garantie contre leurs vendeurs, en raison de vices cachés de la chose vendue. En réclamant une réduction du prix de vente, ils exercent l'action estimatoire.

L'acte notarié dressé entre les parties par devant le notaire Karine REUTER en date du 4 juillet 2016, contient sous la rubrique « *Clauses et conditions* », ce qui suit :

« 1. La partie acquéreuse prendra l'immeuble vendu dans l'état dans lequel il se trouve actuellement, que la partie acquéreuse déclare connaître parfaitement pour l'avoir vu et visité et pour en avoir pris inspection.

Elle prendra l'immeuble faisant l'objet des présentes avec toutes leurs appartenances et dépendances, ainsi qu'avec toutes les servitudes actives et passives, occultes et apparentes, continues ou discontinues pouvant être attachées audit immeuble.

[...]

2. Il n'y aura de part et d'autre ni garantie, ni répétition, ni aucun recours contre les parties venderesses :

- *soit pour raison de vétusté, dégradations quelconques, mauvais état et vices du sol ou de sous-sol, qu'ils soient apparents ou cachés, y compris une éventuelle pollution du ou des sols, mitoyennetés, communautés ou alignements, pouvant y être afférents.*

Toutefois l'acquéreur bénéficie des garanties découlant des dispositions légales applicables en matière de vente en état futur d'achèvement en ce sens que la partie acquéreuse est subrogée dans les droits du vendeur à l'égard du constructeur/promoteur et/ou intervenant responsable sur base des dispositions légales applicables en la matière.

[...] »

Il convient tout d'abord de relever, en ce qui concerne la qualification du contrat conclu entre parties, certes non autrement discuté, et l'argument des parties appelantes selon lequel elles pensaient bénéficier des dispositions en matière de vente en état futur d'achèvement et être subrogées dans les droits du vendeur à l'égard du constructeur/promoteur et bénéficiaire ainsi des garanties légales contre d'éventuels vices cachés, qu'il est admis en cause qu'en vertu des dispositions légales invoquées, le contrat entre les parties en cause n'est pas un contrat de vente en l'état futur d'achèvement réglementé par les articles 1601-1 et suivants du Code civil, mais un contrat de vente d'immeuble ordinaire.

La clause citée prévoit, par ailleurs, expressément que « *l'acquéreur bénéficie des garanties découlant des dispositions légales applicables en matière de vente en état futur d'achèvement en ce sens que la partie acquéreuse est subrogée dans les droits du vendeur à l'égard du constructeur/promoteur et/ou intervenant responsable sur base des dispositions légales applicables en la matière* ».

C'est dès lors d'ores et déjà à tort que les appelants entendent se prévaloir des garanties légales d'ailleurs, non autrement précisées, en matière de vente en état futur d'achèvement contre les parties intimées.

L'article 1641 du Code civil dispose que « *le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus* ».

Conformément à l'article 1642 du Code civil, « *le vendeur n'est pas tenu des vices apparents et dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même* ».

L'article 1643 du Code civil stipule que « *le vendeur est tenu des vices cachés, quand même il ne les aurait pas connus, à moins que dans ce cas il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie* ».

Aux termes de l'article 1644 du même Code, « *dans le cas des articles 1641 et 1643, l'acheteur a le choix de rendre la chose et de se faire restituer le prix, ou de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix, telle qu'elle sera arbitrée par experts* ».

Il est constant en cause que le contrat de vente du 4 juillet 2016 contient la clause de non garantie précitée.

C'est d'abord à juste titre que les juges de première instance ont dit que si l'article 1645, alinéa 2 du Code civil dispose que toute stipulation excluant ou limitant la garantie des vices cachés est réputée non écrite si l'acheteur est un consommateur final, la notion de « consommateur final privé » doit être interprétée en ce sens qu'elle sous-entend l'existence d'une relation professionnel-consommateur. En l'occurrence, la vente immobilière a été conclue entre particuliers non professionnels dans le domaine immobilier, de sorte qu'il a été dit à bon droit que l'article 1645, alinéa 2 du Code civil ne s'applique pas en l'espèce.

Les parties appelantes contestent l'application de cette clause au motif qu'elle exclut, selon eux, uniquement les vices affectant le sol et le sous-sol. Les vices affectant la toiture ne seraient pas visés par la clause. Ils prétendent qu'il aurait été dans l'intention des parties d'exclure les vices de construction autres que les vices de sol et de sous-sol.

Si, au vu de ce qui précède, une clause de non garantie dans les rapports entre un vendeur occasionnel et un acquéreur - comme en l'espèce - est en principe valable, il faut cependant que la clause de non garantie ne laisse aucun doute sur les intentions des parties. Des stipulations ambiguës, douteuses, incomplètes ou contredites par d'autres énonciations du contrat font échec à l'efficacité de pareille clause.

Il résulte de la lecture de la deuxième partie de la clause litigieuse qu'est exclu tout recours contre les vendeurs et que les vendeurs ne garantissent pas les dégradations quelconques, mauvais état et vices du sol ou de sous-sol, apparents ou cachés.

Conformément à l'article 1156 du Code civil, « *on doit dans les conventions rechercher quelle a été la commune intention des parties contractantes, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes* ».

En l'espèce et à défaut d'autres éléments extrinsèques, la clause litigieuse est claire et précise et ne donne pas lieu à interprétation.

Elle est suffisamment explicite pour avoir permis aux parties appelantes de saisir sa portée lors de la passation de l'acte de vente et englobe tous les vices apparents ou cachés que l'objet vendu pourrait présenter.

Les parties contractantes peuvent ainsi diminuer la garantie de vices rédhibitoires, voire la supprimer complètement.

Il s'agit là d'une application du principe de la force obligatoire des contrats consacré à l'article 1134, alinéa 1^{er} du Code civil, aux termes duquel « *les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites* ».

Une clause contractuelle qui, comme en l'espèce, exclut la garantie des vices cachés prévue par les articles 1641 et suivants du Code civil doit, en principe, recevoir application.

Il n'en est autrement, une telle clause perdant son efficacité, que si le vendeur est de mauvaise foi, c'est-à-dire lorsqu'il connaissait les vices de la chose et qu'il en a nié ou tu l'existence (art. 1643 du Code civil).

En l'espèce, il incombe dès lors aux acheteurs de rapporter la preuve de la mauvaise foi des vendeurs, outre qu'il leur incombe de rapporter la preuve de la réalité des vices et de leur antériorité à la délivrance du bien vendu.

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^e édition, n^{os} 694 et 695).

Les appelants, à qui incombe la charge de la preuve des vices cachés allégués, produisent, comme en première instance, un rapport d'intervention de la société SOCIETE1.), le rapport d'expertise NOEL établi à la requête de leur assurance et le rapport d'expertise ASSASSI établi à leur demande.

Ils critiquent les juges de première instance en ce qu'ils ont écarté le rapport NOEL au motif qu'il n'aurait pas procédé personnellement à des constats, mais qu'il aurait effectué son analyse sur base de simples photos. Cet expert se serait rendu sur les lieux en janvier 2018.

Ils estiment ensuite que c'est à tort que le rapport ASSASSI a également été écarté des débats au motif qu'il a été établi plus de 6 mois après la découverte d'infiltration au début du mois de janvier 2018. Ils prétendent que les lieux sont restés les mêmes après l'intervention de l'expert NOEL et de la société SOCIETE1.).

Il est admis en cause que les désordres dont se plaignent les appelants sont apparus en janvier 2018 suite à de fortes pluies, à savoir plus d'un an et demi après l'acquisition de la maison par les appelants.

Les deux rapports d'expertise produits en cause sont des rapports unilatéraux.

Un rapport d'expertise est en principe inopposable à toute personne qui n'a pas été appelée ou représentée aux opérations d'expertise. La raison de cette règle est la sauvegarde des droits de la défense de la partie contre laquelle on veut invoquer un rapport d'expertise lors de l'élaboration duquel elle n'a pas pu présenter ses observations.

L'expertise unilatérale ou officieuse qu'une partie se fait dresser à l'appui de ses prétentions n'est par définition pas contradictoire. Une telle expertise, lorsqu'elle est régulièrement communiquée et soumise à la libre discussion des parties, vaut comme élément de preuve et le juge peut la prendre en considération en tant que tel et y puiser des éléments de conviction.

Tous les rapports dont font état les appelants ont été régulièrement versés aux débats et contradictoirement discutés, de sorte qu'ils peuvent être pris en considération à titre de preuve.

Il résulte des pièces du dossier que le 6 juin 2018, la société SOCIETE1.) est intervenue pour effectuer une évacuation d'eau sous le complexe d'étanchéité.

Selon le rapport d'intervention de cette société, il y avait à leur arrivée une absence de couverture sur les acrotères, une seule évacuation d'eau pluviale pour la terrasse dont la platine était mal collée, un lanterneau d'éclairage de type VELUX non conforme pour une « terrasse étanchéité » et une présence d'eau sous le complexe d'étanchéité.

Dans son rapport du 23 février 2018, l'expert NOEL relève que la maison des appelants est affectée de désordres et de vices en forme de moisissures et

d'humidité résultant d'infiltrations pluviales provenant de la toiture se composant d'un complexe d'étanchéité prétendument défaillant.

S'il est vrai que l'expert note à la page 8 de son rapport qu'« au vu des premiers constats en toiture (sans pouvoir y accéder), [...] *les recouvrements étanches des acrotères n'ont pas été réalisés de manière conforme au moment de la construction du bâtiment - en d'autres termes, une mise en œuvre selon les règles de l'art des étanchéités des acrotères aurait permis d'éviter toute dégradation* », il n'en demeure pas moins qu'il ne se dégage pas de son rapport, qui est clair, détaillé et complet, qu'il s'est seulement basé sur des photos lui remises et qu'il n'a pas procédé à des investigations personnelles.

Le fait que l'expert déclare ne pas avoir pu monter sur le toit n'est pas de nature à mettre en échec ses conclusions aux termes desquelles il a pu constater une accumulation d'eau pluviale en partie centrale de la toiture et en sous-face du complexe d'étanchéité, des décollements anormaux des membranes d'étanchéité recouvrant les acrotères en périphérie de toiture, des écoulements d'eau en plafonds, et de fortes dégradations des sols, murs et plafonds.

Selon cet expert, l'examen des photos montre une accumulation anormale d'eau pluviale en partie centrale de la toiture et en sous-face du complexe d'étanchéité, des décollements anormaux de membranes d'étanchéité recouvrant des acrotères en périphérie de toiture, des écoulements d'eau en plafond du local chambre et de fortes dégradations des revêtements des sols, murs et plafonds.

Ces conclusions sont précises et claires et c'est dès lors à tort que les juges de première instance ont écarté ce rapport des débats.

Il en va de même des conclusions de l'expert ASSASSI qui a entendu les époux GROUPE1.) en leurs explications et examiné les lieux avant la rédaction de son rapport. Ces conclusions ne sauraient être mises en doute par le fait qu'il a examiné les lieux après l'intervention de la société SOCIETE1.) alors que la mission lui confiée était de détecter l'humidité et les moisissures dans l'immeuble ainsi que de relever les défauts relatifs à l'isolation thermique de la toiture.

Les travaux effectués par la société SOCIETE1.) le 21 juin 2018 consistaient par ailleurs dans des travaux d'évacuation des eaux pluviales et non pas dans des travaux de redressement des malfaçons relevées par l'expert NOEL.

L'expert ASSASSI vient à la conclusion qu'« *une grande quantité d'infiltrations d'eau pluviale dans la toiture en provenance de l'extérieur est dû à la présence d'étanchéités sous base de bitumes détériorés, couvre-murs en zinc non posés de façon conforme, ne présentant pas de recouvrement entier des acrotères de la toiture ni de joint de dilatation étanche. L'emboîtement du tuyau de la colonne verticale n'est pas plus large que l'arrivée de tuyau de toiture au niveau de sa jonction. Subsidiairement la structure de pose de l'étanchéité a pu être visualisée, démontrant de joints ouverts entre isolants thermiques visualisant une forte accumulation d'eau pluviale infiltrée. Or, un remplacement intégral de*

l'isolation thermique au niveau horizontal de toute la toiture est également à prévoir. Ces défauts mènent à des infiltrations d'eau derrière l'isolant thermique de la façade, ainsi que dans l'habitat favorisant la création des microorganismes dit moisissures au niveau de la dalle sur dernier étage, des murs extérieurs, des murs intérieurs ainsi que le gondolement du revêtement de sol en bois. Vu la présence avancée de moisissure dans les chambres, le soussigné juge ce phénomène à caractère important quant à l'impact sur la santé des habitants ».

Il suit de tout ce qui précède que contrairement à ce que prétendent les intimés, les désordres relevés par les experts n'avaient pas pour origine les conditions climatiques, mais étaient dus au fait que la toiture n'était pas équipée d'une étanchéité conforme aux règles de l'art, une absence d'acrotères et de joints de dilatation étanches, vices non décelables par des profanes tels que les époux GROUPE1.), partant des vices cachés.

Le fait que les époux GROUPE1.) étaient en possession des clefs trois semaines avant la signature de l'acte notarié et pouvaient prendre inspection des lieux ne saurait dès lors porter à conséquence.

Les parties intimées contestent l'antériorité de ces vices à la vente de l'immeuble. Elles soutiennent que les appelants auraient effectué des travaux dans l'immeuble, de sorte que les désordres ne sauraient leur être imputés.

Il est vrai, comme l'ont retenu à juste titre les juges de première instance, que l'acquéreur ne doit pas commettre l'imprudance de précipiter les choses et de mettre le vendeur devant le fait accompli ; les réparations effectuées ne doivent pas empêcher de constater l'état originaire du bien et, plus précisément, empêcher l'acquéreur de rapporter la preuve que le dommage allégué était dû à un vice antérieur au transfert de propriété.

Ce dernier doit être débouté de son action en garantie intentée contre le vendeur dès lors qu'il a fait remettre le bien vendu en état sans provoquer une expertise judiciaire contradictoire et que les réfections effectuées empêchent de constater l'état originaire du bien.

Or, en l'occurrence, il est établi en cause que les parties intimées ont été conviées par les parties appelantes à une expertise contradictoire pour le 6 juillet 2018 suivant courrier du 14 juin 2018 et qu'elles ne se sont pas présentées pour y assister. Il s'y ajoute qu'il résulte de la correspondance entre parties que les parties intimées avaient même dans un premier temps proposé de prendre en charge les désordres liés aux infiltrations d'eau et de procéder elles-mêmes par voie d'expertise.

Comme, au vu des conclusions des experts, les dégradations et désordres relevés résultent d'une défaillance du complexe de toiture et nécessitent une reconstruction complète de la toiture, il convient d'admettre que les vices à l'origine des désordres existaient au moment de la vente de l'immeuble.

Il convient de rappeler que pour faire perdre à la clause de non garantie son efficacité, il appartient encore aux parties appelantes de prouver que les vendeurs étaient de mauvaise foi, c'est-à-dire qu'ils connaissaient les vices de la chose au moment de la vente et qu'ils les ont niés ou tu leur existence.

Au vu des éléments soumis à la Cour d'appel, les époux GROUPE1.) restent cependant, comme en première instance, en défaut de rapporter la preuve que les consorts GROUPE2.) auraient eu connaissance de vices affectant leur immeuble et qu'ils en auraient tu ou nié l'existence antérieurement au transfert de propriété.

Il résulte en effet de la correspondance entre parties que les vendeurs ont toujours contesté avoir eu connaissance des vices allégués par les acheteurs.

S'ils ont certes à un moment donné proposé de prendre en charge la réparation de certains désordres, il résulte à suffisance des courriers de la partie venderesse PERSONNE3.) que cette proposition ne valait que pour des vices apparents.

Il n'est en outre pas établi que les vendeurs ont refait personnellement la toiture et ont été au courant de la non-conformité des travaux entrepris.

Etant donné qu'il n'est dès lors pas établi que les vendeurs ont essayé de cacher les désordres relevés par les experts aux acheteurs, ils peuvent se prévaloir à leur égard de la clause de non-garantie, de sorte que la demande des appelants tendant à voir engager la responsabilité des parties intimées sur le fondement des articles 1644 et 1645 du Code civil est non fondée.

Le jugement entrepris est, quoique pour d'autres motifs, à confirmer en ce qu'il a débouté les époux GROUPE1.) de leur demande en condamnation dirigée contre les consorts GROUPE2.).

Au vu de l'issue du litige, c'est à juste titre que les époux GROUPE1.) ont été déboutés de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance.

Pour l'instance d'appel, leur demande est également non fondée.

Les consorts GROUPE2.) formulent régulièrement appel incident en ce qui concerne le rejet de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance.

A défaut de rapporter la preuve de l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, la demande en allocation d'une indemnité de procédure d'PERSONNE3.) et d'PERSONNE4.) a cependant, à bon escient, été écartée en première instance. Il en va de même de la demande afférente présentée par les intimés pour l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit les appels principal et incident,

les dit non fondés,

confirme le jugement entrepris, quoique pour d'autres motifs,

déboute toutes les parties de leurs demandes basées sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

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.