

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 81/25 - II - CIV

Audience publique du quatorze mai deux mille vingt-cinq

Numéro CAL-2022-00567 du rôle

Composition:

Béatrice KIEFFER, premier conseiller, président,
Martine DISIVISCOUR, premier conseiller,
Françoise WAGENER, premier conseiller,
Alexandra NICOLAS, greffier.

E n t r e :

- 1) **PERSONNE1.)**, demeurant à L-ADRESSE1.),
- 2) **PERSONNE2.)**, demeurant à L-ADRESSE2.),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 2 juin 2022,

comparant par Maître Andreas KOMNINOS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

- 1) **PERSONNE3.)**, demeurant à L-ADRESSE3.),
- 2) **PERSONNE4.)**, demeurant à L-ADRESSE4.),

intimés aux fins du prédit exploit Pierre BIEL du 2 juin 2022,

comparant par Maître Tom BEREND, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

3) **PERSONNE5.), veuve PERSONNE6.),** demeurant à L-ADRESSE5.),

intimée aux fins du prêt exploit Pierre BIEL du 2 juin 2022,

comparant par Maître Gast NEU, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

4) **PERSONNE7.),** demeurant à L-ADRESSE6.),

5) PERSONNE8.), demeurant à L-ADRESSE6.),

intimés aux fins du prêt exploit Pierre BIEL du 2 juin 2022,

comparant par la société à responsabilité limitée ERAS AVOCATS, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins des présentes par Maître Stéphane ZINE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

Le litige a trait à l'indemnisation

- des suites dommageables d'infiltrations d'eau affectant la maison de PERSONNE5.), veuve PERSONNE6.) (ci-après PERSONNE5.), sise à L-ADRESSE5.) (ci-après la maison 11), et provenant prétendument de la propriété voisine sise à ADRESSE4.) (ci-après la maison 9), appartenant actuellement à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) (ci-après les conjoints PERSONNE9.)) qui l'ont acquise de PERSONNE7.) et PERSONNE8.) (ci-après les époux PERSONNE10.)) suivant acte notarié du 20 juin 2017, qui l'avaient eux-mêmes acquise de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après les époux PERSONNE11.)) suivant acte notarié du 27 août 2015 et
- des travaux de remise en état des vices, affectant la maison 9 appartenant actuellement aux conjoints PERSONNE9.), prétendument à l'origine des désordres affectant la maison 11, ainsi que des suites dommageables d'infiltrations d'eau affectant également la maison 9.

Faits constants et rétroactes de procédure

Faisant état de la présence de moisissures et d'humidité dans certaines pièces de sa maison 11, notamment au niveau des caves, du couloir et de la cage d'escalier vers le rez-de-chaussée, PERSONNE6.), époux de PERSONNE5.), a, par assignation du 17 juin 2010, introduit une demande en référé-expertise à l'encontre de PERSONNE1.).

Par ordonnance du 23 juillet 2010, Frank-Antoine ERPELDING a été nommé expert.

Il a déposé son rapport d'expertise en date du 9 février 2011.

En date du 27 août 2015, les consorts PERSONNE11.) ont vendu la maison 9 aux époux PERSONNE10.) qui l'ont revendue aux consorts PERSONNE12.) en date du 20 juin 2017.

Le 15 mai 2017, le Bureau d'expertise en bâtiments ARBEX, mandaté par la compagnie d'assurances LA BÂLOISE à la demande de PERSONNE5.), a procédé, en présence de cette dernière et d'PERSONNE8.) à une visite des maisons 9 et 11 pour « *préciser l'origine d'humidité dans la maison de Mme PERSONNE5.) sise à ADRESSE5.)* ».

Un rapport d'expertise non daté relatif aux dégâts constatés dans les deux maisons précitées a été déposé à l'issue de cette visite des lieux, mais postérieurement à la vente de la maison aux consorts PERSONNE9.).

Le 17 novembre 2017, le bureau d'expertise WIES, mandaté unilatéralement par les consorts PERSONNE9.), a déposé un rapport d'expertise. Il porte uniquement sur les désordres affectant la maison 9.

Par exploit d'huissier de justice du 5 décembre 2017, PERSONNE5.) a introduit une demande en référé expertise à l'encontre des époux PERSONNE10.) et PERSONNE4.).

Suivant exploit d'huissier de justice du 24 janvier 2018, les époux PERSONNE10.) ont mis PERSONNE1.) en intervention.

Par ordonnance du 13 avril 2018, Fernand ZEUTZIUS a été nommé expert.

Il a déposé son rapport en date du 21 octobre 2018.

Procédure actuelle

Par exploit de l'huissier de justice du 8 avril 2019, les consorts PERSONNE9.) ont assigné PERSONNE5.), les époux PERSONNE10.) et les époux PERSONNE11.) devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg aux fins de voir condamner les époux PERSONNE10.), sinon les époux

PERSONNE11.) à leur payer le montant total de 68.122,70 EUR, outre les intérêts légaux, à savoir les montants de

- 33.122,70 EUR titre de frais de remise en état de leur maison et celle de PERSONNE5.),
- 20.000 EUR à titre de dommages et intérêts pour perte de jouissance de leur propre maison et
- 15.000 EUR à titre de remboursement de frais d'avocat qu'ils ont dû exposer.

Ils ont demandé à voir déclarer le jugement à intervenir commun à PERSONNE5.).

Les demandes en paiement dirigées à l'égard des époux PERSONNE10.) et PERSONNE11.) ont été basées sur les articles 1110, 1134, 1135, 1146 et suivants, 1625 et 1641 et suivants du Code civil ou « *sur toute autre base légale, ou jurisprudentielle même quasi-contractuelle ou délictuelle* ».

Par exploit d'huissier de justice du 17 avril 2019, PERSONNE5.) a assigné les époux PERSONNE10.), les consorts PERSONNE9.) et les époux PERSONNE11.) devant le même tribunal pour voir

- dire que toutes les parties assignées sont responsables des désordres survenus à sa maison sur base de l'article 544 du Code civil, sinon sur base de l'article 1384, alinéa 1^{er} du Code civil, sinon sur base des articles 1382 et 1383 du même Code.
- les condamner solidairement, sinon in solidum à lui payer le montant de 5.990 EUR, sous réserve d'augmentation en cours d'instance ou tout autre montant même supérieur à arbitrer par le tribunal ou à dire d'expert, outre les intérêts légaux.
- les condamner solidairement, sinon in solidum à lui payer le montant de 25.000 EUR, outre les intérêts légaux, à titre de dommages et intérêts pour tracas et ennuis journaliers et perte de jouissance de la maison, sous réserve d'augmentation en cours d'instance ou tout autre montant même supérieur à arbitrer par le tribunal ou à dire d'expert,
- les condamner solidairement, sinon in solidum à procéder ou à faire procéder dans la maison 9 aux réparations qui s'imposent telles que décrites dans le rapport d'expertise ZEUTZIUS, le tout dans un délai d'un mois à compter de la signification de la décision à intervenir sous peine d'une astreinte de 300 EUR par jour de retard,
- les condamner solidairement, sinon in solidum à lui payer le montant de 6.903,26 EUR, augmenté en cours d'instance au montant de 10.600,33 EUR à titre de remboursement des frais d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, et

- les condamner solidairement, sinon in solidum à lui payer le montant de 2.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Les deux affaires ont été jointes suivant ordonnance du juge de la mise en état du 5 juillet 2019.

Par jugement du 30 mars 2022, statuant en continuation du jugement du 4 février 2020 ayant rejeté l'exception de nullité pour libellé obscur des exploits d'huissier de justice des 8 et 17 avril 2019, le tribunal a, entre autres,

- rejeté le moyen de nullité soulevé par les époux PERSONNE11.) et PERSONNE10.) à l'encontre du rapport d'expertise ZEUTZIUS du 21 octobre 2018,
- déclaré la demande de PERSONNE5.) sur base des troubles de voisinage à l'encontre des consorts PERSONNE9.) fondée,
- condamné les consorts PERSONNE9.) à payer à PERSONNE5.) le montant de 5.990 EUR au titre de frais de remise en état des désordres constatés par l'expert ZEUTZIUS, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,
- déclaré la demande en exécution en nature de PERSONNE5.) à l'encontre des consorts PERSONNE9.) partiellement fondée,
- partant condamné les consorts PERSONNE9.) à procéder ou à faire procéder dans la maison 9 aux réparations qui s'imposent telles que décrites par l'expert dans son rapport d'expertise du 21 octobre 2018, le tout dans un délai de deux mois à compter de la signification de la décision à intervenir,
- rejeté la demande en condamnation au paiement d'une astreinte de PERSONNE5.),
- déclaré la demande de dommages et intérêts pour « *tracasserie* » et perte de jouissance de PERSONNE5.) partiellement fondée,
- partant condamné les consorts PERSONNE9.) à payer à PERSONNE5.) le montant de 5.000 EUR au titre de dommages et intérêts, avec les intérêts légaux à partir de la date du jugement à intervenir jusqu'à solde,
- déclaré la demande de PERSONNE5.) sur base des troubles de voisinage à l'encontre des époux PERSONNE10.) et des époux PERSONNE11.) irrecevable,
- déclaré la demande de PERSONNE5.) sur base des articles 1384, alinéa 1^{er} du Code civil et des articles 1382 et 1383 du même Code à

l'encontre des époux PERSONNE10.) et les époux PERSONNE11.) non fondée,

- rejeté la demande en exécution en nature de PERSONNE5.) à l'encontre des époux PERSONNE10.) et PERSONNE11.),
- déclaré la demande des consorts PERSONNE9.) sur base de la garantie des vices cachés à l'encontre des époux PERSONNE10.) fondée,
- partant, condamné les époux PERSONNE10.) à payer aux consorts PERSONNE9.) le montant de 33.122,70 EUR TTC au titre de frais de remise en état des désordres constatés par l'expert ZEUTZIUS, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,
- déclaré la demande des époux PERSONNE10.) sur base de la garantie des vices cachés à l'encontre des époux PERSONNE11.) fondée,
- partant condamné les époux PERSONNE11.) à payer aux époux PERSONNE10.) le montant de 33.122,70 EUR TTC au titre de frais de remise en état des désordres constatés par l'expert ZEUTZIUS, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,
- déclaré la demande des consorts PERSONNE9.) en obtention de dommages et intérêts pour perte de jouissance partiellement fondée,
- partant condamné les époux PERSONNE10.) à payer aux consorts PERSONNE9.) le montant de 5.000 EUR au titre de dommages et intérêts, avec les intérêts légaux à partir de la date du jugement à intervenir jusqu'à solde,
- dit que les époux PERSONNE11.) doivent tenir quitte et indemne les époux PERSONNE10.) pour cette condamnation,
- déclaré la demande de PERSONNE5.) en remboursement des frais et honoraires d'avocats fondée,
- partant condamné les consorts PERSONNE9.) à payer à PERSONNE5.) le montant de 10.600,33 EUR à ce titre avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,
- déclaré la demande des consorts PERSONNE9.) en remboursement des frais et honoraires d'avocats non fondée,
- rejeté les demandes respectives de chacune des parties en allocation d'une indemnité de procédure,
- rejeté le surplus des demandes,

- condamné les époux PERSONNE11.) aux frais et dépens de l'instance, y compris les frais d'expertise ZEUTZIUS.

Pour statuer ainsi quant aux demandes en indemnisation des consorts PERSONNE9.), les juges de première instance ont, après avoir rejeté la demande en annulation du rapport d'expertise, d'abord relevé que, pour des raisons de logique juridique, leur demande était à analyser sur base de la garantie des vices cachés.

Pour déclarer la demande dirigée à l'encontre des époux PERSONNE10.) fondée, les juges de première instance ont retenu que la maison 9 était affectée de vices cachés au sens de l'article 1641 du Code civil, que la clause de non garantie des vices contenue dans l'acte notarié de vente du 20 juin 2017 ne s'appliquait pas en raison de la mauvaise foi des époux PERSONNE10.) et que les délais prévus en matière de vices cachés étaient respectés.

L'appel en garantie des consorts PERSONNE10.) à l'encontre des époux PERSONNE11.) a également été déclaré fondé sur base de l'article 1641 du Code civil, au motif que le bien vendu était affecté de vices cachés conformément à l'article précité, que la clause de non garantie des vices cachés contenue dans l'acte notarié de vente du 27 août 2015 ne s'appliquait pas et que les délais prévus en matière de vice cachés étaient respectés.

Le montant de 5.000 EUR alloué tant aux consorts PERSONNE9.) à titre de dommages et intérêts pour perte de jouissance de leur maison qu'à PERSONNE5.) à titre de dommages et intérêts pour tracas et ennuis journaliers et perte de jouissance de sa maison a été fixé *ex aequo et bono* par le tribunal.

Du jugement du 30 mars 2022, qui leur a été signifié le 28 avril 2022, les époux PERSONNE11.) ont régulièrement relevé appel suivant exploit d'huissier de justice du 2 juin 2022.

Ils demandent, par réformation,

- d'annuler le rapport d'expertise ZEUTZIUS pour non-respect du principe du contradictoire,
- de débouter les époux PERSONNE10.) de « *l'ensemble de leurs demandes en garantie, respectivement d'être tenus quitte et indemne, dirigée contre les parties appelantes* »,
- de dire la demande des époux PERSONNE10.) sur base de la garantie des vices cachés sans objet, sinon irrecevable, sinon non-fondée et pour autant que de besoin les décharger de la condamnation à payer aux époux PERSONNE10.) les montants de respectivement 33.122,70 EUR (frais de remise en état des désordres de leur maison) et 5.000 EUR (perte de jouissance),

- de condamner PERSONNE5.) au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500 EUR pour la première instance,
- de condamner les consorts PERSONNE9.) in solidum, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour sa part, au paiement d'une indemnité de procédure de 3.000 EUR pour la première instance et
- de les décharger du paiement des frais et dépens de première instance, y compris les frais de l'expert ZEUTZIUS.

Les époux PERSONNE11.) concluent encore à la condamnation de toutes les parties intimées in solidum, sinon chacune pour le tout, sinon chacune pour sa part au paiement tant d'une indemnité de procédure de 5.000 EUR pour l'instance d'appel que des frais et dépens des deux instances.

Les époux PERSONNE10.) forment régulièrement appel incident et demandent de réformer le jugement du 20 mars 2022 en ce qu'il les a condamnés à payer aux consorts PERSONNE9.) les montants de respectivement 33.122,70 EUR au titre de frais de remise en état des désordres constatés par l'expert ZEUTZIUS et 5.000 EUR au titre des dommages et intérêts pour perte de jouissance de leur maison et qu'il les a déboutés de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure.

Dans l'hypothèse où le jugement du 20 mars 2022 serait confirmé en ce qu'ils ont été condamnés au paiement du montant de 33.120,70 EUR aux consorts PERSONNE9.), les époux PERSONNE10.) demandent à voir déclarer leur appel en garantie dirigé à l'encontre des époux PERSONNE11.) fondé sur base de la responsabilité contractuelle et non pas sur base de la garantie des vices cachés. Ils sollicitent de condamner les époux PERSONNE11.) in solidum à les tenir quittes et indemnes de toutes les condamnations susceptibles d'intervenir à leur encontre, sinon de prononcer un partage de responsabilités entre eux-mêmes et les époux PERSONNE11.) qui leur soit très favorable, sans être supérieur à 10 %.

Les époux PERSONNE10.) demandent, en tout état de cause, de débouter les consorts PERSONNE9.) de toutes leurs demandes en paiement dirigées à leur encontre et de les condamner in solidum « *ainsi que toute autre partie perdante* » au paiement du montant de 10.000 EUR à titre d'indemnité de procédure pour notamment les frais d'avocat engagés pour les procédures de référé, de première instance et d'appel ainsi qu'à l'ensemble des frais et dépens de la première instance, de l'instance de référé et de l'instance d'appel.

Les consorts PERSONNE9.) concluent au rejet de l'appel principal des époux PERSONNE11.). Ils demandent de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré leur demande à l'encontre des époux PERSONNE10.) fondée sur base de la garantie des vices cachés et condamné ces derniers à leur payer le montant des travaux de redressement des désordres constatés par l'expert ZEUTZIUS.

Les consorts PERSONNE9.) demandent acte qu'ils ont procédé aux travaux de redressement des désordres suivant les recommandations de l'expert ZEUTZIUS et que le montant desdits travaux s'élève à 21.477,56 EUR TTC, de sorte qu'ils demandent de condamner les époux PERSONNE10.) à leur payer le montant précité de 21.477,56 EUR, outre les intérêts légaux.

Ils concluent encore à la confirmation du jugement de première instance en ce qu'il a

- condamné les époux PERSONNE10.) à leur payer le montant de 5.000 EUR, outre les intérêts légaux, au titre de dommages et intérêts pour perte de jouissance,
- dit que les époux PERSONNE11.) doivent tenir les époux PERSONNE10.) quittes et indemnes de leur condamnation au montant précité,
- condamné les époux PERSONNE11.) aux frais et dépens de la première instance, y compris les frais de l'expert ZEUTZIUS et
- dit non fondée la demande des époux PERSONNE11.) en obtention d'une indemnité de procédure de 3.000 EUR pour la première instance.

Les consorts PERSONNE9.) formulent régulièrement appel incident et demandent, par réformation, de condamner les époux PERSONNE10.) et PERSONNE11.) au paiement de leurs frais et honoraires d'avocat de première instance du montant de 16.163,27 EUR.

Ils concluent à la condamnation des époux PERSONNE11.) au paiement des frais et d'honoraires d'avocat pour l'instance d'appel du montant de 6.221 EUR.

Les consorts PERSONNE9.) formulent un appel en garantie à l'encontre des époux PERSONNE10.) et PERSONNE11.) pour avoir été condamnés au paiement du montant de 10.600,33 EUR à PERSONNE5.) à titre de frais et honoraires d'avocat.

Les époux PERSONNE11.) soulèvent l'irrecevabilité de cet appel en garantie formulé pour la première fois en instance d'appel pour être une demande nouvelle.

Au vu de travaux de réfection réalisés par les consorts PERSONNE9.) sur la maison 11 dont elle est propriétaire, PERSONNE5.) demande acte qu'elle renonce à sa demande à les voir condamner au paiement du montant de 5.990 EUR.

Elle formule régulièrement appel incident et demande, par réformation, de condamner les consorts PERSONNE9.) au paiement des montants de 25.000 EUR à titre de dommages et intérêts pour « *tracas et ennuis journaliers et perte de jouissance de la maison* », sous réserve d'augmentation en cours d'instance ou tout autre montant même supérieur à décider par la Cour d'appel, outre les

intérêts légaux à partir du 1^{er} mai 2009, sinon à partir de la demande en justice, sinon toute autre date à retenir par la Cour d'appel jusqu'à solde.

PERSONNE5.) demande encore acte de l'augmentation de sa demande à voir condamner les consorts PERSONNE9.) au paiement des frais d'avocat d'ores et déjà engagés au montant de 15.600,33 EUR et sollicite, par réformation, de les condamner au paiement du montant précité sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Elle conclut au rejet de l'appel principal des époux PERSONNE11.) en ce qu'ils ont été déboutés de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure de 1.500 EUR formulée à son égard en première instance.

Les consorts PERSONNE9.) sollicitent le rejet de l'appel incident de PERSONNE5.) quant au quantum des dommages et intérêts lui accordés pour perte de jouissance de sa maison et demandent de la débouter de sa demande relative aux frais et honoraires d'avocat en instance d'appel.

Dans l'hypothèse où l'appel incident de PERSONNE5.) et la demande de celle-ci en paiement des frais d'avocat pour l'instance d'appel seraient déclarés fondés, ils formulent un appel en garantie tant à l'égard des époux PERSONNE10.) que des époux PERSONNE11.) et demandent à se voir tenir quittes et indemnes des condamnations à intervenir à leur encontre.

Appréciation de la Cour d'appel

Les demandes initiales d'indemnisation formulées par PERSONNE5.), propriétaire de la maison 11, sont dirigées tant à l'encontre des propriétaires actuels de la maison 9 qu'à l'égard des deux propriétaires précédents de la maison 9. Elles visent à voir remédier aux problèmes d'humidité apparus dans sa maison ainsi qu'à voir réaliser les travaux sur la maison 9, prétendument à l'origine de ces problèmes d'humidité.

La demande des consorts PERSONNE9.), propriétaires actuels de la maison 9, est dirigée tant à l'égard des époux PERSONNE10.) qui leur ont vendu cette maison suivant acte notarié de vente du 20 juin 2017 qu'à l'égard des époux PERSONNE11.), propriétaires de la maison en 2009, date à laquelle les propriétaires de la maison 11 ont dénoncé pour la première fois des problèmes d'humidité.

PERSONNE5.) était assignée aux fins de déclaration commun du jugement à intervenir.

Avant de se prononcer quant au bien-fondé des appels tant principal des époux PERSONNE11.) qu'incident de chacune des autres parties, il convient, dans un premier temps, de se prononcer sur la validité du rapport d'expertise ZEUTZIUS, laquelle est remise en cause par les époux PERSONNE11.).

La validité du rapport d'expertise ZEUTZIUS

Tout comme en première instance, les époux PERSONNE11.) concluent à la nullité du rapport d'expertise ZEUTZIUS pour violation du principe du contradictoire.

Les époux PERSONNE11.) soutiennent d'abord que ce principe exige que les pièces utilisées en cours d'instance soient communiquées aux parties et que l'expert « *donne des explications aux parties* ».

L'expert aurait toutefois chiffré les coûts de remise en état de la maison 11 sans aucune explication quant à la méthode utilisée à ces fins et sans avoir versé de devis à l'appui du chiffrage desdits coûts, qui pour le surplus n'auraient pas été ventilés, de sorte qu'ils se seraient trouvés dans l'impossibilité de pouvoir discuter du bien-fondé des montants réclamés.

Ils reprochent encore à l'expert de ne pas avoir expliqué les raisons qui l'ont conduit à émettre son avis quant à l'origine des désordres constatés dans la maison 11 et d'avoir adressé son rapport d'expertise du 21 octobre 2018 directement au tribunal sans en informer au préalable les parties et sans leur soumettre un pré-rapport qui leur aurait permis de poser des questions. L'expert aurait par ailleurs refusé de procéder à une lecture du rapport sollicitée par courrier du mandataire des époux PERSONNE10.) du 22 octobre 2018.

Les époux PERSONNE11.) argumentent que cette violation du principe contradictoire est si grave qu'elle constitue un vice de fond de nature à entraîner l'annulation du rapport d'expertise.

Les consorts PERSONNE9.) et PERSONNE5.) demandent de confirmer le jugement sur ce point.

Les critiques formulées par les époux PERSONNE11.) ont trait au non-respect du principe du contradictoire des opérations d'expertise.

Ce principe est expressément consacré par le Nouveau Code de procédure civile et plus particulièrement par l'article 472 qui dispose que « *l'expert doit prendre en considération les observations et réclamations des parties, et, lorsqu'elles sont écrites, les joindre à son avis, si les parties le demandent* » et par l'article 365 du même Code aux termes duquel « *les parties [...] sont convoqués [...] par le technicien commis* ».

Le principe du contradictoire suppose que le technicien commis dans le cadre d'une procédure judiciaire veille, tout comme le juge, à préserver le caractère contradictoire de ses opérations et à associer les parties aux différentes étapes de l'exécution de sa mission. Le technicien doit ainsi convoquer les parties aux opérations d'expertise, il doit leur communiquer les résultats des investigations techniques qu'il a réalisées hors leur présence, le cas échéant, et leur fournir l'ensemble de la documentation sur laquelle il se fonde pour forger son opinion.

Il doit encore donner aux parties l'occasion de formuler des observations, explications ou réclamations avant le dépôt du rapport et y répondre dans le rapport.

Le défaut de prise en considération des observations d'une des parties est une violation du principe du contradictoire et constitue l'inobservation d'une formalité substantielle, sanctionnée par une nullité pour vice de forme qui ne peut être prononcée qu'à charge pour celui qui l'invoque de prouver le grief que lui cause l'irrégularité.

Il convient d'abord de relever que le reproche selon lequel l'expert ZEUTZIUS n'aurait pas expliqué la méthode utilisée pour le chiffrage des coûts est à analyser dans le cadre de l'appréciation au fond et ne saurait dès lors constituer un motif d'annulation du rapport pour non-respect du principe du contradictoire.

Il résulte du rapport d'expertise du 21 octobre 2018 que les parties et leurs mandataires respectifs ont été convoqués à une visite des lieux qui s'est tenue le 28 juin 2018. Chacune des parties a communiqué des pièces à l'expert. Le rapport indique qu'aucune des parties n'a présenté de « *proposition de conciliation* » à l'expert. Ce rapport comprend un « *compte-rendu succinct* » adressé au tribunal, dans lequel l'expert mentionne, entre autres, avoir visité les désordres dans et près des deux immeubles et les avoir « *actés, commentés et enregistrés sur clichés* », avoir été autorisé par les personnes présentes d'organiser une nouvelle visite vidéo-caméra avec la société « ALPHA-UMWELT », et enfin avoir informé les personnes présentes qu'il s'agissait d'une opération purement technique, de sorte que leur présence n'était pas obligatoire, mais qu'elles étaient néanmoins toutes les bienvenus.

Le rapport fournit encore des renseignements quant au déroulement du passage vidéo-caméra et au résultat de celui-ci. Un DVD enregistré lors de l'inspection en question et le rapport de la société « ALPHA-UMWELT » ont été joints au rapport d'expertise.

L'expert précise enfin les éléments qui l'ont conduit à pouvoir retenir de façon formelle que les désordres constatés dans la maison 11 « *trouvent leurs origines dans les vices constatés sur les corps de construction de la maison 9* ».

C'est partant à tort que les époux PERSONNE11.) reprochent à l'expert de ne pas avoir fourni « *d'explications techniques et scientifiques* » à l'appui de ses conclusions.

Les époux PERSONNE10.) reprochent encore à l'expert de ne pas avoir déposé de pré-rapport.

Dans un courrier adressé à l'expert en date du 22 octobre 2018, le mandataire des époux PERSONNE10.) mentionne qu'il est judicieux, dans un premier temps, de transmettre un pré-rapport ou tout le moins, une note intermédiaire pour permettre aux parties de prendre position et ce afin, d'éviter les errements

des précédentes procédures. Il rappelle à l'expert que le rapport d'expertise doit respecter le principe du contradictoire à l'égard de l'ensembles des parties, ce qui impliquerait une discussion préalable au dépôt du rapport d'expertise.

S'il résulte dudit courrier qu'il est demandé à l'expert de procéder par voie de pré-rapport, il n'en ressort cependant pas qu'une lecture du rapport ait été sollicitée. C'est partant à tort qu'il est reproché à l'expert ZEUTZIUS d'avoir refusé une telle demande.

Par courrier du 23 octobre 2018, l'expert informe le mandataire des époux PERSONNE10.) qu'il n'est « *pas un fervent d'œuvrer avec des pré-rapports qui sont trop souvent "déchirés"* », de sorte que son rapport d'expertise du 21 octobre 2018 était à considérer comme un rapport d'expertise final.

Si, certes, l'expert ZEUTZIUS a déposé son rapport du 21 octobre 2018 au greffe du tribunal, sans autre consultation préalable des parties, il ne résulte pas des éléments du dossier qu'une des parties aurait, après les visites des lieux, adressé des observations et réclamations écrites à l'expert auxquelles ce dernier n'aurait pas réagi.

Il importe encore de relever à cet égard que le rapport d'expertise a été soumis à la libre discussion des parties, que les époux PERSONNE11.) ont pu critiquer les conclusions de l'expert ZEUTZIUS tant en première instance que devant la Cour d'appel et faire valoir tous les éléments de nature à permettre aux juges d'apprécier s'il y a lieu de les remettre en discussion en ordonnant, le cas échéant, une mesure complémentaire. Ils n'établissent partant pas que l'absence d'un pré-rapport leur a causé grief.

C'est partant à juste titre que le reproche des époux PERSONNE11.) formulé à l'égard de l'expert ZEUTZIUS en ce qu'il aurait violé le principe de la contradiction a été écarté et que la demande en annulation de son rapport d'expertise a été rejetée.

A l'appui de leurs demandes respectives en instance d'appel, les parties font, comme en première instance, état de trois autres rapports d'expertise, à savoir :

- le rapport d'expertise judiciaire ERPELDING du 9 février 2011 intervenu dans le cadre d'un litige opposant les époux PERSONNE13.) aux époux PERSONNE11.),
- le rapport ARBEX non daté, établi à la suite d'une visite des lieux du 15 mai 2017, à la demande de la compagnie d'assurances La Bâloise, assureur de PERSONNE5.) et
- le rapport du Bureau d'expertises WIES du 17 novembre 2017 établi à la demande des conjoints PERSONNE9.).

La Cour d'appel tient à relever que le jugement n'est pas entrepris en ce qu'il a retenu « *qu'au vu des rapports d'expertise judiciaires ZEUTZIUS et*

ERPELDING, le rapport ARBEX peut servir d'élément de preuve ». Dans la mesure où aucune des parties ne critique la validité du rapport du Bureau d'expertises WIES qui a été soumis à un débat contradictoire, les demandes des parties en instance d'appel sont partant à apprécier au regard de l'ensemble de ces rapports.

Quant aux moyens d'appel relatifs aux demandes formulées en première instance par les consorts PERSONNE9.)

Les époux PERSONNE11.) critiquent le jugement du 20 mars 2022 en ce qu'il a déclaré l'appel en garantie dirigé par les époux PERSONNE10.) à leur rencontre fondé sur base de la garantie des vices cachés après avoir au préalable déclaré la demande des consorts PERSONNE9.) dirigée à l'encontre des époux PERSONNE10.) fondée sur la même base.

Ils font valoir que dans l'hypothèse où les consorts PERSONNE9.) auraient été déboutés de leur demande à l'égard des époux PERSONNE10.), l'appel en garantie de ces derniers aurait été déclaré sans objet.

Les époux PERSONNE11.) soutiennent que tant la demande des consorts PERSONNE9.) que l'appel en garantie des époux PERSONNE10.) auraient dû être rejetés pour non-respect des délais de dénonciation et d'action prévus à l'article 1641 du Code civil et pour absence de vices cachés à la date des ventes intervenues les 20 juin 2017 et 29 août 2015.

Concernant plus particulièrement l'existence de vices cachés, le tribunal aurait à tort retenu qu'« *aucune des expertises ne définit la date d'apparition exacte des désordres. Certains désordres existaient déjà lorsque les consorts PERSONNE11.) étaient propriétaires* ».

Ils font valoir que les désordres relevés par l'expert ZEUTZIUS en 2018 sont différents de ceux relevés par l'expert ERPELDING en 2011.

Ils relèvent que, dans son rapport du 9 février 2011, l'expert ERPELDING n'a pas fait état de vices de construction affectant la terrasse, sauf à préconiser à titre de mesure préventive le remplacement du mur de soutènement de la terrasse ainsi que de la tuyauterie d'évacuation des eaux pluviales. Ces travaux auraient été réalisés en juillet 2011. Par courrier du 22 novembre 2011, les propriétaires de la maison 11 auraient été informés que les travaux ont été effectués. Les époux PERSONNE11.) soutiennent encore que, jusqu'à la vente de leur maison le 29 août 2015, PERSONNE5.) n'aurait plus dénoncé des problèmes d'humidité dans sa maison et elle ne les aurait pas assignés en justice pour voir remédier aux problèmes d'humidité apparus en 2009. Ces circonstances établiraient que les travaux préconisés par l'expert ERPELDING ont été réalisés.

Les époux PERSONNE11.) contestent avoir mis la terrasse à l'état brut sans étanchéité. Compte tenu de la photo prise par le bureau d'expertise ARBEX au moment de la visite des lieux des travaux représentant une brouette remplie

de gravât sur la terrasse, ils soutiennent que des travaux étaient en cours de réalisation au mois de mai 2017.

Les époux PERSONNE10.) auraient dès lors modifié l'état de la terrasse telle qu'elle existait au moment de la vente de la maison 9 par les époux PERSONNE11.). Les désordres constatés résulteraient manifestement du décapage de la terrasse entrepris par les époux PERSONNE10.).

Ce serait encore à tort que les juges de première instance ont retenu que les vices n'étaient pas apparents, au motif que la terrasse ne permettait pas déceler de quelconques conséquences sur la propriété voisine.

Les époux PERSONNE10.) critiquent le jugement du 20 mars 2022 en ce qu'il a retenu leur responsabilité sur base de la garantie des vices cachés.

Ils soutiennent que « *le rapport juridique utilisé entre Mme PERSONNE8.) et M. PERSONNE7.) & et Mme PERSONNE4.) et M. PERSONNE3.) n'est pas la garantie des vices cachés* ».

Les développements qui suivent quant au rapport juridique entre les époux PERSONNE10.) et les conjoints PERSONNE9.) ont la teneur suivante :

« Outre la question des délais, la garantie des vices cachés ne peut pas s'appliquer, car il manque un élément fondamental, à savoir que l'atteinte à la destination par l'article 1641 du Code civil touche la maison voisine (Mme PERSONNE5.) et non celle de Mme PERSONNE4.) et M. PERSONNE3.)

Le fondement utilisé est celui repris dans les conclusions en première instance, à savoir le défaut d'information imputable aux vendeurs sinon la réticence dolosive.

Le premier juge applique ainsi un fondement qui n'est pas celui présenté par les concluant.

Il conviendra de maintenir la violation d'une obligation contractuelle d'information sinon de la réticence dolosive comme évoqué en 1^{re} instance.

Il n'existe aucun élément permettant d'engager la responsabilité de M. PERSONNE7.) et Mme PERSONNE8.) ».

Les époux PERSONNE10.) argumentent encore qu'aucune responsabilité ne peut être retenue dans leur chef, au motif qu'ils n'auraient pas construit la terrasse, que les époux PERSONNE11.) ne les auraient pas informés de l'existence du rapport ERPELDING au moment de la vente de la maison et que, par contre, les conjoints PERSONNE9.) auraient été informés qu'une expertise était en cours au moment de la vente de la maison en 2017 quant à des problèmes d'humidité dans la maison voisine. L'ampleur des travaux n'aurait été connue qu'après la vente de la maison. Ils font état d'un désaccord avec les acquéreurs quant à la nature et le coût des travaux à entreprendre. Les époux PERSONNE10.) estiment qu'aucune faute ne peut leur être

reprochée, de sorte que toutes les demandes dirigées à leur encontre auraient dû être rejetées.

Dans l'hypothèse où la Cour d'appel confirmerait que leur responsabilité est engagée à l'égard des consorts PERSONNE9.), les époux PERSONNE10.) déclarent interjeter appel incident contre le jugement du 20 mars 2022 et demandent par réformation de déclarer leur appel en garantie fondé sur base de la responsabilité contractuelle et non pas sur celle de la garantie des vices cachés.

Les consorts PERSONNE9.) répliquent que c'est à juste titre que le jugement entrepris a retenu que le vice affectant la maison 9 était caché, au motif qu'ils n'auraient « *découvert l'étendue et la gravité des troubles qu'après l'acquisition de la maison* ».

Il convient de relever qu'en première instance, les consorts PERSONNE9.) ont basé leurs demandes en indemnisation sur les articles 1110, 1134, 1135, 1146 et suivants, 1625 et 1641 et suivants du Code civil ou « *sur toute autre base légale, ou jurisprudentielle même quasi-contractuelle ou délictuelle* ».

Pour des raisons de logique juridique, les juges de première instance ont retenu que leurs demandes étaient à analyser sur base de la garantie des vices cachés.

Bien que les consorts PERSONNE9.) demandent de confirmer le jugement en ce qu'il a déclaré leurs demandes en indemnisation fondées sur base de la garantie des vices cachés, ils mentionnent, tout comme en première instance, que les époux PERSONNE10.) ont vendu un immeuble qu'ils savaient vicié sans les informer de la gravité des troubles et surtout en affirmant que les travaux de réfection nécessaires seraient à leur charge intégrale. Ils versent d'ailleurs des échanges de messages « SMS » avec les époux PERSONNE10.) dans lesquels ces derniers mentionnent vouloir accepter le devis « TURPOLUX » établi à leur nom.

Les époux PERSONNE10.), de leur côté, mentionnent dans leurs conclusions du 22 juillet 2024 que « *lors de la vente, ils ont informé les acheteurs qu'il existait des problèmes d'humidité et qu'une expertise était en cours avec le propriétaire voisin* », qu'« *après la vente, des discussions sont intervenues entre parties sur les travaux à reprendre et leur prise en charge afin de trouver un éventuel arrangement* » et qu'« *un désaccord est intervenu avec Mme PERSONNE4.) sur la nature et les coûts des travaux proposés par Mme PERSONNE5.) et la société TURPOLUX* ».

Dans la mesure où les consorts PERSONNE9.) ne tirent pas de conséquences juridiques de leurs développements quant à une prétendue violation par les époux PERSONNE10.) des engagements contractés au moment de la vente de l'immeuble, la Cour d'appel appréciera leurs demandes en indemnisation ainsi que les moyens d'appel des époux PERSONNE11.) et PERSONNE10.) sur base de la garantie des vices cachés.

Il convient d'abord de relever que les juges de première instance ont correctement exposé les principes régissant la garantie des vices cachés. La Cour d'appel s'y réfère pour les faire siens.

Tout comme en première instance, les époux PERSONNE11.) contestent que les vices, se trouvant à l'origine des désordres pour lesquels les conjoints PERSONNE9.) demandent indemnisation, étaient cachés. Ils soutiennent que ces vices étaient apparents lorsque ces derniers ont acquis la maison 9 en date du 20 juin 2017.

Dans son rapport établi à la suite de sa visite des lieux du 15 mai 2017, le bureau d'expertise ARBEX mentionne que les causes principales des problèmes d'humidité dans la maison 11 proviennent de la maison 9, à savoir défaut de canalisation des écoulements d'un caniveau et d'un drain en façade arrière, infiltration par le mur le long du chemin d'accès vers la chaufferie et infiltration par la dalle de la terrasse à la suite du défaut d'étanchéité de cette dernière.

Il résulte dès lors du rapport d'expertise ARBEX que lors de cette visite des lieux, la terrasse de la maison 9 se trouvait à l'état brut et sans étanchéité avec la maison 11. Il mentionne encore que « *des dommages sont visibles aussi dans cette habitation* ».

Ce rapport mentionne en outre que « *les époux PERSONNE10.) occupent la maison depuis une année. Les problèmes d'infiltration sont antérieurs. L'ancien propriétaire a tenté de faire le nécessaire pour enrayer les infiltrations mais les travaux réalisés sur place sont insuffisants* ».

Il convient toutefois de relever que les époux PERSONNE10.) ont acquis la maison en date du 29 août 2015, soit presque deux ans avant la visite des lieux.

Les époux PERSONNE10.) et PERSONNE11.) sont en désaccord en ce qui concerne l'auteur des travaux entrepris au niveau de la terrasse.

Si le rapport ARBEX mentionne que les anciens propriétaires, à savoir les époux PERSONNE11.), sont l'auteur des travaux inachevés, il convient de relever que ces derniers n'ont pas participé à la visite des lieux du 15 mai 2017 et que l'expert ne précise pas les faits lui permettant de retenir que les époux PERSONNE11.) sont l'auteur des travaux inachevés.

Les conclusions retenues dans le rapport d'expertise ARBEX se trouvent corroborées par celles de l'expert ZEUTZIUS qui, dans son rapport du 21 octobre 2018, mentionne que la majeure partie des infiltrations trouvent leur origine dans les infrastructures inachevées dans le passage postérieur vers le jardin du n°11 et sur la terrasse viciée. Quant au système d'évacuation des eaux de la maison 9, l'expert recommande de construire un vrai regard de visite avec une nouvelle rigole + grille devant la porte de la buanderie de la maison 9, ceci au lieu de l'infrastructure inachevée y vue.

Bien que les consorts PERSONNE9.) et les époux PERSONNE10.) contestent le caractère apparent des vices affectant la maison 9, le caractère apparent ou caché est à apprécier, entre autres, au vu des déclarations que ces parties ont faites quant aux désordres constatés en date des 15 mai 2017 et 28 juin 2018 dans leurs conclusions notifiées en date des 31 mai 2024 et 22 juillet 2024 telles qu'elles ont été mentionnées ci-dessus ainsi qu'au vu des constatations faites par le bureau d'expertise ARBEX et l'expert ZEUTZIUS relatives à l'existence desdits désordres.

Au vu des déclarations contradictoires des parties et des incohérences soulevées ci-dessus entre le rapport d'expertise ARBEX et les faits constants tels qu'ils résultent des pièces et des déclarations des parties en ce qui concerne les désordres affectant la maison 9 et pour se prononcer en connaissance de cause, la Cour d'appel estime utile d'entendre, avant tout autre progrès en cause, les parties en leurs explications personnelles.

Quant aux moyens d'appel relatifs aux demandes formulées en première instance par PERSONNE5.)

Compte tenu du fait qu'entre-temps les consorts PERSONNE9.) ont fait réaliser à leurs frais des travaux de réfection dans la maison de PERSONNE5.), celle-ci demande acte qu'elle renonce à sa demande à les voir condamner au paiement du montant de 5.990 EUR.

Les consorts PERSONNE9.) demandent également de leur donner acte de la renonciation précitée de la part de PERSONNE5.). Ils demandent encore de leur donner acte qu'ils ne réclament pas de remboursement à PERSONNE5.) en rapport avec les travaux de redressement qui ont été effectués à la maison 9.

Il convient de donner acte à chacune des parties de leur renonciation respective et partant de réformer le jugement du 20 mars 2022 en ce qu'il a condamné les consorts PERSONNE9.) à payer à PERSONNE5.) le montant de 5.990 EUR au titre de frais de remise en état des désordres constatés par l'expert ZEUTZIUS, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice.

Les consorts PERSONNE9.) sont, par voie de conséquence, à décharger de la condamnation au paiement au profit de PERSONNE5.) du montant précité de 5.990 EUR avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice.

Toutes les demandes formulées par chacune des parties dans le cadre des appels principal et incident sont réservées.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit les appels principal de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et incidents de PERSONNE5.), veuve PERSONNE6.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ainsi que de PERSONNE7.) et PERSONNE8.),

dit les appels incidents de PERSONNE5.), veuve PERSONNE6.), de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) fondés en ce qui concerne la demande de PERSONNE5.), veuve PERSONNE6.), à voir condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à lui payer le montant de 5.990 EUR au titre de frais de remise en état des désordres constatés par l'expert ZEUTZIUS, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice,

réformant,

donne acte à PERSONNE5.), veuve PERSONNE6.), qu'elle renonce à sa demande en condamnation de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) au paiement du montant de 5.990 EUR avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice,

donne acte à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) qu'ils ne réclament pas de remboursement à PERSONNE5.) en rapport avec les travaux de redressement qui ont été effectués à la maison 9,

partant, décharge PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de la condamnation au paiement du montant de 5.990 EUR, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, au profit de PERSONNE5.), veuve PERSONNE6.),

avant tout autre progrès en cause,

ordonne la comparution personnelle des parties pour le jeudi, 5 juin 2025 à 9.15 heures à la Cour d'appel à Luxembourg, Cité Judiciaire, Plateau du Saint-Esprit, bâtiment CR, salle CR 4.28 au quatrième étage,

dit que les parties seront entendues en leurs explications personnelles par le premier conseiller Béatrice KIEFFER,

réserve le surplus.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Béatrice KIEFFER, premier conseiller président, en présence du greffier Alexandra NICOLAS.