

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 11/25 - III – CIV

Arrêt civil

Audience publique du vingt-huit janvier deux mille vingt-cinq

Numéro CAL-2022-00540 du rôle

Composition:

Alain THORN, président de chambre,
Anne-Françoise GREMLING, premier conseiller,
Marc WAGNER, conseiller,
Isabelle HIPPERT, greffier.

E n t r e :

la société anonyme SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Yves TAPPELLA d'Esch-sur-Alzette du 31 mai 2022,

intimée sur appels incidents,

comparant par la société à responsabilité limitée Etude d'Avocats GROSS & Associés s.à r.l., inscrite sur la liste V du tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2155 Luxembourg, 78, Mühlenweg, représentée aux fins de la présente procédure

par Maître David GROSS, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

e t :

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

intimés aux fins du susdit exploit TAPELLA,

appelants par incident,

comparant par Maître Lydie LORANG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

- 3) **PERSONNE3.)**, demeurant à L-ADRESSE3.),
- 4) **PERSONNE4.)**, demeurant à L-ADRESSE4.),

intimés aux fins du susdit exploit TAPELLA,

appelants par incident,

comparant par Maître Jean TONNAR, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette.

LA COUR D'APPEL :

Par acte notarié conclu en date du 20 décembre 2017, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après, les consorts PERSONNE5.)) ont acquis de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) (ci-après, les consorts PERSONNE7.)) une maison d'habitation sise à L-ADRESSE2.).

Ledit contrat de vente a été conclu par l'intermédiaire de la société anonyme SOCIETE1.) SA, précédemment la société anonyme SOCIETE2.) SA (ci-après, SOCIETE1.)).

Affirmant avoir constaté des désordres dus à des problèmes d'humidité, quelques jours seulement après la signature de l'acte notarié, les consorts PERSONNE5.) ont assigné les consorts PERSONNE7.) et SOCIETE1.) à

comparaître devant le juge des référés aux fins de nomination d'un expert, par exploit du 1er mars 2018.

L'expert Matthieu ZEIMET, nommé par ordonnance du 4 mai 2018, a déposé son rapport d'expertise le 30 octobre 2018, puis un rapport complémentaire, en date du 4 septembre 2019.

Par exploit du 2 mars 2020, les consorts PERSONNE5.) ont donné assignation aux consorts PERSONNE7.) et à SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile.

Les consorts PERSONNE5.) demandaient au tribunal de condamner les consorts PERSONNE7.) et SOCIETE1.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon individuellement, mais chacun pour le tout, à leur payer le montant de 33.996,14 euros au titre de réparation des vices cachés, outre les intérêts légaux, ainsi que le remboursement des montants exposés afin de faire constater les désordres en question, à savoir les frais d'un procès-verbal de constat dressé par un huissier de justice ainsi que les frais de l'expertise susmentionnée.

Ils demandaient enfin la condamnation des parties défenderesses au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000 euros, sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Les consorts PERSONNE5.) affirmaient avoir constaté des traces d'humidité sur les murs intérieurs du rez-de-chaussée, à l'occasion des travaux de rénovation, après avoir enlevé le papier peint. Des taches similaires auraient également pu être constatées sur la façade de l'immeuble.

Celles-ci permettraient d'entrevoir un grave problème d'infiltration d'eau sous le revêtement, dû soit à un drainage insuffisant soit à un problème d'isolation des façades.

Selon les consorts PERSONNE5.), aucune trace d'humidité n'aurait été visible lors de la visite du 20 décembre 2017, précédant la vente, ainsi que cela ressortirait du dossier de vente remis par SOCIETE1.).

En date du 9 janvier 2018, les désordres dont il s'agit auraient été constatés par l'huissier de justice Josiane GLODEN.

Début janvier 2018, les désordres auraient été dénoncés aux anciens propriétaires ainsi qu'à l'agence immobilière et au notaire ayant dressé l'acte de vente.

Afin de faire constater les vices affectant leur immeuble, les consorts PERSONNE5.) auraient diligenté une procédure de référé en vue de la nomination d'un expert.

L'expert Matthieu ZEIMET, nommé par le juge des référés, aurait retenu l'existence de vices et aurait évalué le coût de la remise en état au montant de 33.996,14 euros, HTVA.

Les demandeurs réclamaient en outre le remboursement des frais d'huissier de justice et d'expertise.

A l'égard des vendeurs, les consorts PERSONNE5.) invoquaient, à titre principal, les articles 1641 et suivants du Code civil.

A titre subsidiaire, les demandeurs invoquaient les articles 1382 et 1383 du Code civil.

A l'égard de l'agence immobilière SOCIETE1.), les demandeurs se prévalaient des articles 1382 et suivants du Code civil.

L'agence immobilière aurait violé son obligation de conseil.

SOCIETE1.) aurait été en possession de factures relatives à des travaux d'injections murales et de courriers, transmis par les vendeurs, qui auraient laissé présumer des problèmes d'humidité d'une certaine gravité.

Cependant, celle-ci aurait omis d'informer les demandeurs des problèmes d'humidité affectant l'immeuble vendu.

Quant au quantum du préjudice, les demandeurs faisaient valoir que l'expert judiciaire ZEIMET évalue le coût des travaux de remise en état au montant de 33.996,14 euros, qu'il détaille comme suit :

* 16.694,92 euros pour les travaux à l'extérieur

* 3.640,00 euros pour la réfection de la façade

* 3.806,50 euros pour les travaux de remise en état de l'intérieur

* 3.379,80 euros à titre de la faveur fiscale du taux super-réduit de 3% de TVA

* 6.474,92 euros pour les travaux de drainage réalisés à l'extérieur

Les consorts PERSONNE7.) concluaient au rejet de la demande principale et à l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Selon les défendeurs, il serait inconcevable que les traces d'humidité invoquées par les demandeurs ne seraient apparues, « *comme par magie* », que quelques jours seulement après la remise des clés.

Les consorts PERSONNE7.) opposaient aux demandeurs une clause de non garantie contre les vices apparents et cachés, figurant dans l'acte notarié du 20 décembre 2017.

Ils affirmaient avoir été de bonne foi et avoir transmis des informations utiles sur les travaux de drainage et d'injections murales réalisés par leurs soins au notaire Maître Danielle KOLBACH ainsi qu'à la société SOCIETE1.), après avoir donné mandat exclusif à cette dernière.

L'expert aurait d'ailleurs relevé, à la page 17 de son rapport, que les consorts PERSONNE7.) n'auraient pas les compétences techniques requises pour se prononcer sur la conformité des travaux aux règles de l'art.

Même à admettre que les consorts PERSONNE7.) ne puissent pas se prévaloir de la clause de non garantie, il y aurait lieu de retenir que les consorts PERSONNE5.) restent en défaut de prouver que l'existence du vice caché dont ils se prévalent les aurait dissuadés d'acquérir la maison.

En outre, les consorts PERSONNE5.) n'établiraient pas que l'immeuble en cause serait impropre à l'usage auquel il était destiné.

En cas de condamnation des consorts PERSONNE7.), il conviendrait de dire que la société SOCIETE1.) est tenue de les tenir quittes et indemnes, faute pour celle-ci d'avoir respecté ses obligations contractuelles.

Les consorts PERSONNE7.) auraient transmis les informations nécessaires à l'agence immobilière qui aurait effectué les visites et mené les pourparlers en vue de la vente.

Les consorts PERSONNE7.) soutenaient que les acquéreurs ne les auraient pas assignés en justice si SOCIETE1.) leur avait relayé les informations concernant les travaux de drainage et d'injections murales.

Quant au quantum du préjudice invoqué, les consorts PERSONNE7.) soutenaient que la maison avait été mise en vente pour le prix de 1.150.000 euros et que, par la suite, le prix avait été baissé au montant de 810.000 euros.

La baisse de prix de 340.000 euros compenserait largement le problème d'humidité litigieux, allégué par les acquéreurs.

En cas d'une condamnation, il conviendrait de réduire le montant de la réparation à 12.000 euros, l'expert judiciaire ayant retenu ce dernier montant à titre de moins-value.

La société SOCIETE1.) concluait au rejet de la demande principale et à l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Elle affirmait ne pas avoir disposé d'informations au sujet de l'existence d'un problème significatif d'humidité dans la maison en cause.

SOCIETE1.) n'aurait agi, en l'occurrence, que comme simple intermédiaire et n'aurait commis aucune faute de nature à engager sa responsabilité.

Elle n'aurait assumé aucune obligation de conseil vis-à-vis des futurs acquéreurs. Elle n'aurait assumé d'obligations qu'à l'égard de ses cocontractants, les consorts PERSONNE7.).

SOCIETE1.) affirmait n'avoir eu aucune connaissance des vices.

Il ressortirait du rapport d'expertise judiciaire que les vendeurs n'avaient pas les connaissances requises pour se prononcer sur la conformité des travaux aux règles de l'art. Cette observation vaudrait à plus forte raison pour l'agence immobilière, chargée d'une simple mission d'intermédiaire en vue de la vente.

A titre subsidiaire, SOCIETE1.) se prévalait de la clause de non garantie stipulée dans l'acte notarié et des dispositions de l'article 1643 du Code civil.

Quant aux vices cachés, SOCIETE1.) soutenait que les désordres litigieux ne tomberaient pas dans le champ d'application de l'article 1641 du Code civil. Il appartiendrait aux consorts PERSONNE5.) de prouver non seulement l'existence des vices allégués et leur caractère caché, mais aussi leur gravité et, plus précisément, leur ampleur au point de rendre l'immeuble impropre à sa destination. Or, les consorts PERSONNE5.) resteraient en défaut de rapporter cette preuve.

SOCIETE1.) contestait, d'une façon générale, le *quantum* du préjudice invoqué par les consorts PERSONNE5.).

Au cas où SOCIETE1.) serait condamnée à indemniser les consorts PERSONNE5.), il y aurait lieu de condamner les consorts PERSONNE7.) à la tenir quitte et indemne.

Quant à la demande reconventionnelle des consorts PERSONNE7.) contre SOCIETE1.), cette demande aux fins d'être tenus quittes et indemnes serait

irrecevable, étant donné qu'une demande reconventionnelle ne pourrait être formée que contre le demandeur et non contre un codéfendeur.

Par jugement rendu le 2 mars 2022, le tribunal a déclaré la demande des consorts PERSONNE5.) recevable et fondée à hauteur du montant de 27.521,22 euros, outre les intérêts légaux, avant de condamner *in solidum* les consorts PERSONNE7.) et SOCIETE1.) en conséquence.

Il a en outre déclaré recevable et fondée la demande formée par les consorts PERSONNE7.) contre SOCIETE1.) et condamné cette dernière à tenir les consorts PERSONNE7.) quittes et indemnes.

Le tribunal a par ailleurs condamné *in solidum* les consorts PERSONNE7.) et SOCIETE1.) à payer aux consorts PERSONNE5.) une indemnité de procédure de 1.500 euros et a rejeté les autres demandes en obtention d'une indemnité de procédure formées sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Les consorts PERSONNE5.) ont été déboutés de leur demande pour autant qu'elle tendait au remboursement des frais d'expertise et d'huissier de justice, en raison du défaut de pièces justificatives.

Par exploit du 31 mai 2022, SOCIETE1.) a régulièrement relevé appel de ce jugement qui lui avait été signifié le 3 mai 2022.

L'appelante demande à la Cour de rejeter les demandes dirigées à son encontre par les consorts PERSONNE5.), d'une part, et par les consorts PERSONNE7.), d'autre part, et de la décharger de toute condamnation, par réformation du jugement entrepris.

Elle demande en outre la condamnation des consorts PERSONNE5.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.000 euros pour chaque instance.

L'appelante fait valoir que l'immeuble en cause a été construit dans les années 70, conformément aux règles de l'art et des connaissances techniques de l'époque, et que l'acheteur d'un immeuble d'une telle ancienneté ne peut raisonnablement s'attendre à ce qu'il présente la qualité d'un immeuble nouvellement construit ; « *la présence éventuelle d'humidité ascensionnelle* » dans un tel immeuble ne serait « *pas un problème anormal* ».

Selon l'appelante, « *la présence d'humidité ponctuelle* » ne constitue « *pas un vice mais un corollaire de l'achat d'une maison de l'époque* ».

D'autre part, les problèmes d'humidité litigieux seraient à considérer comme apparents ; ils auraient été visibles et, à tout le moins, facilement décelables pour un profane, outre qu'ils n'auraient présenté qu'une faible gravité.

Plusieurs traces d'humidité auraient été « *nécessairement visibles à l'œil nu* » avant la vente de l'immeuble.

Le cas échéant, il aurait appartenu aux consorts PERSONNE5.) « *de procéder à des investigations plus poussées, par exemple, à l'aide d'un expert en bâtiment* », avant la signature du contrat de vente.

Les désordres litigieux n'auraient pas pu apparaître pendant les quelques jours écoulés entre la signature de l'acte notarié de vente et le constat de l'huissier de justice qui les décrit.

Concernant leur faible gravité, l'appelante fait valoir que l'expert judiciaire ne retient qu'une moins-value d'un montant de 12.000 euros, autrement dit moins de 1,5 % du prix de vente convenu en l'espèce.

Confirmer le jugement dont appel reviendrait à rendre la vente d'un bien d'occasion impossible et à créer une incertitude juridique sans pareille.

L'appelante n'aurait pas pu conclure à l'existence d'un vice à partir des informations reçues de la part des vendeurs.

Les travaux d'installation d'un drainage et d'injections murales contre les remontées ascensionnelles entrepris par les vendeurs auraient été destinés, non pas à cacher les problèmes d'humidité mais à y remédier et à maintenir l'immeuble en bon état.

SOCIETE1.) aurait pu estimer que « *le problème était réglé et non pas caché* ».

SOCIETE1.) donne à considérer qu'un agent immobilier n'est pas un spécialiste de la construction et qu'elle n'aurait pas pu conclure à l'existence du vice de construction finalement élucidé par l'expert judiciaire.

Elle conteste avoir eu connaissance d'un vice inhérent à l'immeuble et proteste de sa bonne foi.

La société SOCIETE1.) n'aurait violé aucune de ses obligations.

Elle soutient en outre que les travaux préconisés par l'expert judiciaire ne seraient pas des travaux de réparation rendus nécessaires par l'état de l'immeuble, mais des travaux d'amélioration.

Les problèmes soulevés par les intimés PERSONNE5.) n'auraient pas empêché les précédents propriétaires « *de profiter des lieux* » pendant des décennies.

Les consorts PERSONNE5.) tenteraient de se faire rembourser les travaux d'amélioration d'une maison qu'ils auraient acquis à très bon prix.

La demande des consorts PERSONNE7.) dirigée contre l'appelante visant à la condamnation de celle-ci à les tenir quittes et indemnes serait infondée car SOCIETE1.) n'aurait été tenue d'aucune obligation accessoire de renseignement et de conseil envers les futurs acquéreurs.

Faire droit à une telle demande reviendrait à imposer à l'agence immobilière la charge pécuniaire des travaux de rénovation, tandis que les vendeurs conserveraient le prix intégral de l'immeuble.

Les vendeurs n'auraient, à aucun moment, chargé SOCIETE1.) de présenter aux acquéreurs potentiels les factures relatives aux injections murales.

Ils ne l'auraient pas davantage chargée d'informer les acquéreurs potentiels d'un problème d'humidité persistant ou d'un quelconque vice de construction.

Les consorts PERSONNE5.) concluent au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris pour autant que celui-ci a fait droit à leurs prétentions.

Relevant appel incident, ils demandent la réformation du jugement déféré dans la mesure où les juges de première instance ont rejeté leurs demandes en indemnisation des frais d'huissier de justice, à hauteur de 357,34 euros, et de frais d'expertise, à hauteur de 3.474,90 euros.

Ils demandent enfin la condamnation des intimés PERSONNE7.) solidairement, sinon *in solidum* avec la société SOCIETE1.), à leur payer une indemnité de procédure de 2.500 euros pour l'instance d'appel.

Dans le cadre de travaux de rénovation, les consorts PERSONNE5.) auraient fait enlever le papier peint posé par les vendeurs.

Selon les intimés, des traces d'humidité, non apparentes au moment de la conclusion du contrat de vente, auraient par la suite été constatées sur les murs intérieurs du rez-de-chaussée et des traces similaires auraient également « *pu être constatées sur la façade de l'immeuble* ».

Celles-ci auraient « *laissé entrevoir un grave problème d'infiltration d'eau sous le revêtement* ».

Par la suite, d'autres vices cachés seraient encore apparus, « *notamment au niveau des installations électriques* ».

Ces désordres auraient été constatés et dénoncés dans un bref délai.

Ils auraient mis les acquéreurs dans l'impossibilité d'utiliser correctement l'immeuble acquis des intimés PERSONNE7.).

Il ressortirait des pièces versées aux débats que ces derniers auraient réalisé des travaux de drainage en 2015 et des injections dans les murs de l'immeuble en cause en 2009 et 2017, et que les infiltrations seraient dues à une « *erreur de construction* », puisque « *le radier (aurait) été étendu au-delà du pied des murs de la façade* ».

En conséquence, l'antériorité du vice serait établie à suffisance.

Selon les consorts PERSONNE5.), les vendeurs auraient connu l'existence du vice, de sorte qu'ils ne seraient pas en droit de se prévaloir de la clause de non garantie, en application de l'article 1643 du Code civil.

Ils se prévalent à cet égard des travaux entrepris par les vendeurs en vue de remédier aux problèmes d'humidité et des informations transmises à l'agence immobilière SOCIETE1.).

En dépit de ces informations, la société SOCIETE1.) aurait omis d'éclairer les consorts PERSONNE5.) sur les problèmes d'humidité persistants, de sorte qu'elle aurait manqué à son obligation d'information à l'égard des clients de ses mandants.

Le préjudice subi par les acquéreurs aurait été évalué correctement par l'expert judiciaire ZEIMET.

Les frais d'expertise de même que les frais relatifs à l'intervention de l'huissier de justice seraient documentés par les pièces actuellement versées au dossier en instance d'appel.

Il y aurait partant lieu de les imposer aux parties adverses, « *solidairement, sinon in solidum, sinon individuellement mais chacune pour le tout* », par réformation du jugement dont appel.

Les consorts PERSONNE7.) concluent au rejet des prétentions de la partie appelante SOCIETE1.) dans la mesure où celles-ci sont formées à leur encontre.

Selon les consorts PERSONNE7.), le jugement dont appel devrait être confirmé en ce qui concerne la condamnation de SOCIETE1.) à tenir les intimés PERSONNE7.) quittes et indemnes.

Relevant appel incident, les consorts PERSONNE7.) demandent à la Cour de débouter les consorts PERSONNE5.) de l'intégralité de leurs demandes formées à leur encontre.

Les consorts PERSONNE7.) soutiennent que leur appel incident est recevable, au motif que « *le litige objet de la décision entreprise est indivisible* ».

Ils contestent l'existence de vices cachés rendant l'immeuble impropre à sa destination et se prévalent, pour autant que de besoin, de la clause de non garantie contre les vices apparents et cachés, prévue dans l'acte notarié de vente, en protestant de leur bonne foi.

Les consorts PERSONNE7.) concluent au rejet de l'appel incident des consorts PERSONNE5.) pour défaut de fondement.

Ils réclament une indemnité de procédure de 2.000 euros pour la première instance, laquelle devrait être mise à charge des consorts PERSONNE5.), et une indemnité de procédure de 2.500 euros pour l'instance d'appel, laquelle devrait être mise à charge de ces derniers et de SOCIETE1.), solidairement sinon in solidum.

Prétendre que l'agence SOCIETE1.) n'aurait pas été informée de la situation serait « *totalemt ridicule* », au vu des informations écrites transmises à cette dernière par les vendeurs.

Les consorts PERSONNE7.) affirment qu'ils n'auraient pas eu le droit de s'entretenir avec les acquéreurs sans la présence et l'entremise de l'agence.

Il appartiendrait à l'agent immobilier « *d'informer les acheteurs de la situation dont il a eu connaissance par les vendeurs concernant l'immeuble* ».

Les consorts PERSONNE7.) font valoir en outre qu'il serait inconcevable que « *les traces d'humidité sur les murs intérieurs et la façade extérieure ne seraient apparues, comme par enchantement, que lors de la remise des clés* » ; celles-ci auraient été visibles lors des visites antérieures à la vente.

Ils donnent à considérer que les acquéreurs étaient, de plus, leurs voisins et amis et qu'ils avaient de nombreuses fois eu l'occasion de regarder leurs murs et particulièrement la façade.

L'action en garantie contre les vices cachés devrait être rejetée, eu égard à la clause de non garantie, au caractère apparent du vice et au fait que les désordres invoqués ne rendraient pas la maison impropre à sa destination.

Les consorts PERSONNE7.) soulignent encore, à l'instar de la société SOCIETE1.), qu'il n'est pas anormal de constater des problèmes d'humidité dans une maison construite plusieurs décennies auparavant.

Enfin, les consorts PERSONNE7.) contestent les montants réclamés par les consorts PERSONNE5.), en faisant valoir que le prix de vente initial a été réduit de 340.000 euros et que l'expert a retenu une moins-value de seulement 12.000 euros.

Les consorts PERSONNE5.) estiment que l'appel incident des consorts PERSONNE7.) est irrecevable, eu égard à la prohibition de relever pareil appel incident entre parties intimées, laquelle prohibition découlerait de l'interdiction de relever appel principal après l'expiration du délai d'appel.

Il ne serait fait exception à cette prohibition qu'en présence d'un litige indivisible, ce qui ne serait pourtant pas le cas en l'espèce.

Appréciation de la Cour

Si le délai pour interjeter appel est de quarante jours et court, pour les jugements contradictoires, du jour de la signification à personne ou domicile

et, pour les jugements par défaut, du jour où l'opposition n'est plus recevable, « *l'intimé pourra néanmoins interjeter incidemment appel en tout état de cause, quand même il aurait signifié le jugement sans protestation* », aux termes de l'article 571 du Nouveau Code de procédure civile.

L'appel incident est celui qui est formé par la partie intimée, par voie de simples conclusions, contre le jugement qui est entrepris par son adversaire, l'appelant principal, en vue d'une réformation dans son intérêt propre.

Il est de règle que l'appel incident doit être dirigé contre l'appelant principal et que l'appel incident entre parties intimées est irrecevable, à moins que l'objet du litige soit indivisible ou, selon une certaine jurisprudence, que le délai d'appel ne soit pas encore venu à expiration (cf. Cour de cassation, 06.03.2008, arrêt n° 12/08, JTL 2010, p. 58 ; Th. Hoscheit, Droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, Bauler, 2^e éd., n° 1464, p. 775).

L'objet du litige doit être considéré comme indivisible lorsque l'instance est liée à l'égard de toutes les parties par l'appel principal d'une seule. Pareille indivisibilité suppose que soit caractérisée l'impossibilité absolue d'exécuter simultanément des décisions contraires (cf. Cour d'appel, 23.10.1974, Pas. 23, 62 ; 18.03.2009, Pas. 34, 584 ; Cour d'appel, 01.02.2012, Pas. 35, 854 ; 18.12.2013, Pas. 36, 692).

Sont seuls pris en considération les problèmes d'exécution matérielle, à l'exclusion de toute incompatibilité, incohérence ou contradiction juridique (cf. Cour d'appel, 01.02.2017, Pas. 38, 379).

Selon la jurisprudence largement dominante, le moyen d'irrecevabilité destiné à sanctionner les règles rappelées ci-dessus est un moyen d'intérêt privé (cf. jurisprudence citée par Th. Hoscheit, *op. cit.*, n° 1464, p. 772-773).

En l'espèce, le jugement contradictoire entrepris par SOCIETE1.) a été signifié à personne à PERSONNE3.) et PERSONNE4.), suivant exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL du 3 mai 2022, et ces derniers ont relevé appel incident, suivant conclusions notifiées en date du 19 avril 2023, soit longtemps après l'expiration du délai d'appel.

D'autre part, il n'y a pas indivisibilité de l'objet du litige, étant donné que des décisions contraires pourraient être exécutées en même temps.

En effet, en cas de réformation du jugement entrepris par l'agence immobilière SOCIETE1.), il n'y aurait aucune impossibilité matérielle d'exécution simultanée du jugement de première instance retenant la responsabilité *in*

solidum de l'agence immobilière SOCIETE1.) et des vendeurs, les consorts PERSONNE7.), d'une part, et de l'arrêt déchargeant SOCIETE1.) de toute responsabilité, d'autre part.

En pareil cas, les consorts PERSONNE5.) pourraient exécuter le jugement *a quo* contre les consorts PERSONNE7.), mais devraient respecter le présent arrêt dans leurs relations avec SOCIETE1.).

Concernant plus particulièrement le cas de figure donné en l'espèce, il est généralement admis que, si la règle de principe rappelée plus haut est écartée lorsque l'instance est liée entre toutes les parties à raison de l'indivisibilité de l'objet du litige, tel n'est pas le cas en matière de garantie, où le défendeur principal, qui a obtenu son recours contre son garant, ne peut appeler incidemment du jugement qui l'a condamné envers le demandeur principal, si le garant est seul appelant (cf. not. Encyclopédie Dalloz, Procédure civile et commercial, éd. 1955, Tome I, v° Appel incident, n° 68, 71-73 et 77 ; Cour d'appel, 06.06.2007, Pas. 33, 426). De même, il est généralement décidé que pareille indivisibilité fait pareillement défaut lorsque plusieurs personnes sont actionnées en réparation, en raison de responsabilités concurrentes (cf. not. Cour d'appel, 23.10.1974, arrêt précité ; 05.04.2000, Pas. 31, 321).

Or, les consorts PERSONNE7.), étaient, en première instance, défendeurs principaux à l'action en réparation intentée par les consorts PERSONNE5.), tant à leur encontre qu'à l'encontre de l'agence immobilière SOCIETE1.), en raison de responsabilités concurrentes, et avaient obtenu gain de cause quant à leur demande en garantie dirigée contre l'agence immobilière SOCIETE1.), laquelle est seule partie appelante principale.

Il suit de là que l'appel incident des consorts PERSONNE7.) doit être déclaré irrecevable.

En conséquence, il n'y a pas lieu de revenir sur la condamnation des consorts PERSONNE7.) envers les consorts PERSONNE5.), laquelle condamnation reste acquise à ces derniers.

En ce qui concerne les relations entre les consorts PERSONNE5.) et SOCIETE1.), il est relevé, à titre liminaire, que cette dernière n'est pas en mesure de se prévaloir de la clause de non garantie, s'agissant d'une clause insérée dans un contrat auquel SOCIETE1.) est étrangère.

Si l'agent immobilier, chargé d'une vente immobilière, peut engager sa responsabilité civile envers l'acquéreur - personne tierce au contrat ayant

investi l'agent immobilier de sa mission - en raison d'informations inexactes, cette responsabilité, de nature délictuelle, est largement atténuée par rapport à celle qu'il doit respecter envers son client, le vendeur.

L'agent immobilier doit s'abstenir de présenter à la vente un bien différent de celui réellement mis en vente. Il doit en outre transmettre à l'acquéreur potentiel les informations qui lui ont été délivrées par le vendeur, en s'abstenant de transmettre des informations qu'il sait inexactes ou dont il aurait dû connaître l'inexactitude, à la suite des vérifications requises d'un agent immobilier normalement prudent et diligent (cf. not. G. Ravarani, *La responsabilité civile des personnes privées et publiques*, Pasicrisie, 3^e éd., n° 536, p. 562).

A cet égard, il ne saurait être fait abstraction de l'obligation contractée par l'agent immobilier envers le vendeur de rechercher activement un acquéreur et de présenter, à cet effet, le bien offert en vente sous un jour favorable ni de la circonstance que l'agent immobilier est un professionnel de la vente et non de la construction.

Par ailleurs, l'acquéreur potentiel ne saurait se cantonner dans un rôle passif et doit solliciter les informations pertinentes du vendeur ou de son intermédiaire. Il a une véritable obligation de s'informer (cf. G. Ravarani, *op. cit.*, n° 514, p. 542 ; P. Jourdain, *Le devoir de « se » renseigner*, Recueil Dalloz 1983, Chronique, p. 139 et s.).

Quelle que soit sa nature, l'obligation d'informer se trouvera nécessairement limitée par le devoir de se renseigner incombant à son créancier. Celui qui détient, ou doit chercher, une information, n'a l'obligation de la transmettre à celui qui l'ignore, et aurait cependant intérêt à la connaître, que si cette ignorance est non seulement réelle mais encore légitime. Il en est ainsi notamment dans la vente, où l'action en garantie des vices se heurtera à des obstacles lorsque le garanti a connu le défaut, ou aurait dû normalement le découvrir eu égard aux circonstances. C'est le concept de *vice apparent* qui fera figure de condition (négative) du droit à garantie (cf. P. Jourdain, *op. cit.*, p. 140-141).

Lorsque l'acheteur potentiel est confronté à un tel défaut, apparent pour un bon père de famille moyennement prudent et diligent, il ne saurait conclure la vente nonobstant cette circonstance et réclamer, par la suite, l'indemnisation des frais de remise en état occasionnés par ce même défaut.

Il est constant en cause que la maison d'habitation dont il s'agit était, au moment de la vente, « *vieille de plusieurs décennies* », ayant été « *édifiée dans les années 1970* ».

Les conjoints PERSONNE5.) ont pu visiter à loisir cette maison dans son intégralité.

De plus, ces derniers connaissaient bien la maison depuis longtemps en tant que « *voisins et amis* ».

Le prix élevé du bien mis en vente (près d'un million d'euros) aurait dû rendre les acquéreurs potentiels particulièrement vigilants.

Il est également acquis en cause que l'agent immobilier avait dûment informé les conjoints PERSONNE5.) de la nature et de l'importance des travaux de drainage effectués sur le terrain concerné.

Il ressort du « *procès-verbal de constat* », dressé par l'huissier de justice Josiane GLODEN, en date du 9 janvier 2018 (cf. pièce n° 3 de la farde de Me LORANG), que la maison dont il s'agit présentait à cette même date, soit trois semaines seulement après la conclusion de l'acte notarié de vente, de nombreuses traces d'humidité et de salpêtre qui n'étaient pas recouvertes de papier peint au moment de la vente, notamment, dans le couloir d'entrée, la cuisine, l'escalier et le garage et enfin « *à l'extérieur de la maison* », où les murs présentaient non seulement plusieurs traces d'humidité, mais aussi des traces de réfection.

L'expert judiciaire, quant à lui, relève dans son rapport du 30 octobre 2018 (cf. pièce n° 12 de la même farde), dressé à la suite d'une visite contradictoire du 18 septembre 2018, soit quelques mois seulement après le constat de l'huissier de justice GLODEN, que « *les murs porteurs de la maison, en contact avec l'extérieur, présentent, en de nombreux endroits, des traces d'humidité et de remontée ascensionnelle* » et ajoute que « *certaines prises de courant ainsi que des cornières d'angle montrent également des signes de corrosion* ».

Les conjoints PERSONNE5.) n'opposent aucune contestation tant soit peu précise à l'affirmation de SOCIETE1.), selon laquelle les traces d'humidité étaient visibles, à tout le moins, sur les murs extérieurs de la maison.

En tout état de cause, il y a lieu de retenir que ces désordres étaient visibles, du moins en grande partie, dès avant la vente, et qu'ils auraient dû être

remarqués par les consorts PERSONNE5.) à la suite de vérifications élémentaires, d'autant plus qu'ils connaissaient bien la maison depuis longtemps en tant que « *voisins et amis* », qu'ils avaient connaissance de l'ancienneté de l'immeuble ainsi que de la nature et de l'étendue des travaux de drainage, et que la situation de l'immeuble était de nature à favoriser des problèmes d'humidité.

Concernant ce dernier point, il est relevé qu'il ressort du rapport d'expertise judiciaire qu'il s'agit d'un terrain en pente avec un « *sol présentant une mauvaise capacité portante* » (cf. p. 13).

D'autre part, eu égard au fait que l'agent immobilier est un professionnel de la vente et non un professionnel de la construction, il ne saurait lui être reproché à bon droit d'avoir ignoré le défaut technique de construction à l'origine des désordres susmentionnés (à savoir un débordement du radier par rapport aux murs extérieurs, sans installation d'une membrane d'étanchéité soudée sur la partie extérieure du radier, sous la chape et le revêtement de sol extérieur, avec une remontée minimale de 15 cm au-dessus du niveau fini extérieur), ce qui aurait supposé des compétences techniques particulières en matière de construction, selon les propres dires de l'expert judiciaire (cf. rapport d'expertise, pages 16-17).

En recevant communication d'une facture concernant les derniers travaux réalisés dans l'immeuble avec un commentaire lapidaire, sans instruction ni commentaire avéré de la part des vendeurs dans le sens de leurs affirmations en justice, l'agence immobilière SOCIETE1.) a pu considérer que les désordres ayant fait l'objet des travaux avaient été réglés pour l'essentiel ; qu'il s'agissait pour les vendeurs de justifier le prix de vente réclamé et de démontrer les soins apportés à leur maison ; que le problème d'humidité subsistant était apparent pour les consorts PERSONNE5.) et qu'il s'agissait d'un problème inhérent à une maison de construction relativement ancienne, située à cet endroit.

Dans ces conditions, il y a lieu de dire que les consorts PERSONNE5.) n'ont pas établi une violation par SOCIETE1.) de son obligation de renseignements, de sorte que leur demande en réparation est à déclarer non fondée à l'égard de l'appelante, par réformation du jugement entrepris.

Pour les mêmes motifs et compte tenu du fait qu'il n'est pas établi que les consorts PERSONNE7.) auraient chargé l'agence immobilière SOCIETE1.) d'éclairer les acquéreurs potentiels sur des problèmes d'humidité résiduelle, ni même sur la nature et l'ampleur des travaux d'injections dans les murs, leur demande visant à la condamnation de SOCIETE1.) à les tenir quittes et

indemnes de toute condamnation à l'égard des consorts PERSONNE5.), est à rejeter comme infondée, par réformation de la décision déferée.

Interjetant appel incident, les consorts PERSONNE5.) concluent à la condamnation des parties adverses « *solidairement, sinon in solidum, sinon individuellement mais pour le tout* », à lui rembourser le montant de 357,34 euros, correspondant aux frais de l'intervention de l'huissier de justice GLODEN, ainsi que le montant de 3.474,90 euros, correspondant aux frais de l'expertise ZEIMET.

Ils ne réclament pas les intérêts légaux sur lesdits montants.

La recevabilité de cet appel incident, dirigé tant contre SOCIETE1.), partie appelante principale, que contre les consorts PERSONNE7.), parties intimées, n'a pas été critiquée par ces derniers, circonstance qui présente une cohérence certaine avec leur position selon laquelle le litige serait indivisible.

S'agissant d'un moyen d'intérêt privé, il n'y a partant pas lieu pour la Cour de se prononcer à ce sujet.

Comme lesdits frais sont documentés en instance d'appel par des pièces justificatives probantes (cf. pièces 19 à 24 de la farde II de Me LORANG) et qu'ils se trouvent en rapport causal avec le fait générateur de responsabilité retenu par le jugement déferé dans le chef des consorts PERSONNE7.), il convient de faire droit, en partie, à l'appel incident des consorts PERSONNE5.) en imposant le remboursement desdits montants, d'un total de 3.832,24 (= 357,34 + 3.474,90) euros, aux consorts PERSONNE7.).

En revanche, la Cour ne saurait, sans contradiction, en imposer également le payement à SOCIETE1.), eu égard à la décision motivée plus haut de ne retenir aucune faute dans le chef de cette dernière et de la décharger de toute condamnation.

Eu égard à l'issue du litige et aux prétentions et moyens formulés de part et d'autre, il y a lieu de débouter les parties au litige de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure, tant pour la première instance que pour l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS :

La Cour d'appel, troisième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel principal et l'appel incident formé par PERSONNE1.) et PERSONNE2.),

déclare irrecevable l'appel incident formé par PERSONNE3.) et PERSONNE4.),

dit partiellement fondés l'appel principal et l'appel incident formé par PERSONNE1.) et PERSONNE2.),

réformant,

dit non fondées les demandes formées par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contre la société anonyme SOCIETE1.) SA,

dit non fondée la demande formée par PERSONNE3.) et PERSONNE4.) contre la société anonyme SOCIETE1.) SA,

décharge la société anonyme SOCIETE1.) SA de toute condamnation prononcée à son encontre en première instance,

dit l'appel principal non fondé pour le surplus,

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 3.832,24 euros, du chef de remboursement des frais exposés pour l'intervention de l'huissier de justice et de l'expert,

dit l'appel incident formé par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) non fondé pour le surplus,

déboute les parties aux litiges de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance d'appel, avec distraction au profit de Me Lydie LORANG qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Alain THORN, président de chambre, en présence du greffier Isabelle HIPPERT.