

Arrêt civil

Audience publique du 16 février deux mille onze

Numéro 33218 du rôle.

Composition:

Julien LUCAS, président de chambre;
Marie-Anne STEFFEN, premier conseiller;
Jean-Paul HOFFMANN, conseiller;
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

1. **A)**, retraité, et son épouse
2. **B)**, retraitée,

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Camille FABER de Luxembourg en date des 4 et 11 juin 2007,

comparant par Maître Eliane SCHAEFFER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1. **C)**, architecte, et son épouse
2. **D)**, employée privée,

intimés aux fins du susdit exploit FABER du 11 juin 2007,

comparant par Maître Bertrand CHRISTMANN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

3. E), retraité, et son épouse

4. F),

intimés aux fins du susdit exploit FABER du 4 juin 2007,

comparant par Maître Xavier LE SOURNE, assisté de Maître Benjamin ROSSIGNON, avocats à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR DAPPEL :

Par un arrêt du 9 décembre 2009, la Cour a reçu l'appel des époux A)-B) en la forme et il a fixé une visite des lieux qui a eu lieu le vendredi 22 janvier 2010, en présence des parties. Lors de cette visite des lieux, il fut constaté que la pollution par hydrocarbures dont se plaignent les intimés C)-D) n'est plus visible en ce moment et qu'il n'existe aucune odeur sensible. La pollution fut découverte par les acheteurs C)-D) lorsqu'une tranchée pour l'électricité et d'autres conduites fut creusée le long du mur du bâtiment existant et elle affecte le sol dans sa profondeur sur une aire estimée à environ 10 mètres de longueur et 1,50 mètres de largeur. A la fin des travaux d'excavation, cette tranchée a été recouverte de terre et de gravats et le site ne présente plus aucune anomalie apparente. Aussi, les consorts C)-D) se plaignent-ils surtout d'une diminution de valeur de leur immeuble suite à son inscription sur la liste des sites pollués.

Suite à la mesure d'instruction, les parties appelantes ont fait dresser un rapport d'expertise unilatéral par l'expert F) daté du 16 mars 2010 ainsi qu'un complément de rapport du 10 juin 2010. L'expert unilatéral en question émet d'abord plusieurs hypothèses quant à la possible origine de la pollution par hydrocarbures pour conclure ensuite qu'il s'agit de vices qui n'ont rien d'étonnant au vu du caractère artisanal des constructions existantes et limitrophes, au vu de la triste réputation du bassin minier et du fait qu'une citerne est enfouie depuis des dizaines d'années sous la dalle de l'immeuble, de sorte que l'actuel propriétaire C), en tant qu'architecte ayant des connaissances dans le domaine de la construction, de la réhabilitation d'immeubles et de l'urbanisme, aurait dû connaître ces facteurs. Après s'être entretenu avec le responsable de LUXCONTROL, le même expert unilatéral émet l'hypothèse que la pollution observée est clairement en relation avec des huiles de moteur usagées et que l'origine de la contamination est à rechercher au niveau des anciennes exploitations, dont notamment celles en rapport avec l'entretien de véhicules automoteurs, c'est-à-dire le garage X) et Transport Y).

Les parties appelantes demandent le cas échéant un complément d'expertise ou un autre rapport d'expertise pour déterminer la nature des hydrocarbures, une estimation de la date à laquelle la pollution a commencé à se produire et la cause exacte de l'origine de cette pollution. Les époux A)-B) estiment que l'acte de vente du 28 juin 2004 comprend une clause exonératoire. Ils concluent par ailleurs que sur base de la loi du 17 juin 1994 et de la jurisprudence communautaire, il appartient aux intimés C)-D) de rapporter la preuve de l'identité du producteur des déchets. En ordre subsidiaire, ils formulent encore une offre de preuve par témoins pour prouver que l'origine de la pollution consiste dans des huiles de moteurs usagées et que ces huiles datent d'avant leur acquisition de la maison. Ils contestent par ailleurs toute connaissance tant des pollutions souterraines que des activités les ayant générées. Elles contestent les montants réclamés par les époux C)-D) dans le cadre de leur appel incident.

Les intimés C)-D) demandent le rejet du rapport d'expertise unilatéral FISCH. Ils reprennent leurs conclusions antérieures et augmentent leur demande de réparation à 262.356,11 EUR.

Les époux E)-F) se réfèrent également à leurs conclusions prises avant la visite des lieux. Ils demandent la confirmation du jugement de première instance en ce qu'il a admis que la dénonciation d'éventuels vices cachés par les époux A)-B) est intervenue hors du bref délai. Ils contestent l'existence de vices cachés et demandent le rejet des analyses et rapports non contradictoires. Ils contestent par ailleurs être à l'origine d'une quelconque pollution. Ils concluent enfin qu'il appartient au détenteur des déchets de supporter le coût de leur élimination.

Quant au caractère caché du vice

Le vice n'est apparu que lorsque les acheteurs ont creusé une tranchée pour l'électricité et d'autres conduites. Il s'agissait dès lors d'un vice indécélable qui ne s'est manifesté que suite à des travaux d'excavation. Si la qualité d'architecte de l'acquéreur C) a dû le rendre suspicieux quant à l'acquisition d'une maison située sur un ancien site artisanal, on ne saurait cependant exiger de la part de cet acquéreur qu'il fasse des recherches poussées sur la nature des anciennes exploitations du terrain ou qu'il s'adonne à des inspections techniques du sous-sol pour se prémunir contre des vices cachés. Il ne saurait par conséquent être privé de la garantie des vices cachés prévue à l'article 1641 du Code civil.

Quant à la clause exclusive de garantie

L'article 1643 du Code civil autorise la clause prévoyant que le vendeur ne sera obligé à aucune garantie. Mais pour recevoir application, la clause de non-garantie doit relever clairement son objet et ne pas être ambiguë.

Or, la clause insérée dans l'acte de vente du 28 juin 2004 est rédigée comme suit : « les immeubles sont pris dans l'état où ils se trouvent actuellement avec toutes servitudes actives et passives, apparentes ou non apparentes y attachées, sous la garantie légale et solidaire de droit, pour quitte et libres de tous privilèges, hypothèques et droits de résolution ».

Une telle clause de style n'implique pas la non-garantie, par le vendeur, des vices cachés, ces vices n'ayant pas été expressément exclus.

Quant à l'incidence de la loi relative à la gestion des déchets

Les considérations des parties appelantes en rapport avec la loi modifiée du 17 juin 1994 relative à la prévention et à la gestion des déchets et notamment la jurisprudence de la Cour du 18 mars 2009 (numéro 33302 du rôle), dont elles font état dans leurs conclusions prises après la visite des lieux ne sont pas pertinentes dans le cadre du présent litige étant donné que la demande initiale des consorts C)-D) repose sur les vices cachés et qu'il n'appartient pas aux défendeurs, les actuels appelants A)-B), de substituer une autre base juridique à la demande initiale. Donc même si l'article 29 de la loi introduit le principe de la responsabilité sans faute en stipulant que le producteur des déchets est responsable du dommage causé par ces déchets indépendamment d'une faute de sa part, tandis que l'article 30 impose comme seules preuves à charge de la victime de prouver le dommage, l'existence des déchets et le lien de causalité entre les déchets et le dommage, aucune disposition de la loi ne fait-elle obstacle à une demande estimatoire pour vices cachés contre le vendeur.

Quant au préjudice

Le préjudice futur n'est réparable que s'il est certain et on ne saurait admettre un tel préjudice sur base d'événements hypothétiques (Cass. N° 7/11 du 20.1.2011, numéro 2796 du registre).

Les intimés C)-D) ne font état d'aucun dommage actuel, né et certain. Ils ne prouvent ni risque sanitaire, ni ne détaillent des désagréments visibles, olfactifs ou esthétiques. Ils ne prouvent pas davantage qu'ils soient tenus de décontaminer le terrain affecté par la pollution ou qu'ils envisagent

sérieusement de le faire. Leur dommage consiste selon leurs dires surtout dans le fait que leur immeuble est inscrit, suite aux démarches qu'ils ont effectuées eux-mêmes, sur la liste des sites pollués ce qui risquerait de créer une moins-value lors d'une revente éventuelle. Or, ce risque futur est doublement hypothétique, ni la vente future, ni la moins-value future n'étant établies de sorte que le préjudice n'est pas réparable.

Il y a par conséquent lieu à réformation de la demande principale, la demande en intervention devenant par ailleurs sans objet.

Quant aux indemnités sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile

Étant donné que les intimés C)-D) succombent dans leurs prétentions, ils n'ont pas droit à une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

Il n'est par ailleurs pas inéquitable de laisser à charge des appelants et des intimés E)-F) les frais en appel qui ne peuvent être répétés de sorte qu'ils sont également à débouter de leurs demandes sur la même base.

PAR CES MOTIFS :

La Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le magistrat de la mise en état entendu en son rapport oral,

reçoit l'appel en la forme ;

le dit fondé et par réformation du jugement attaqué :

déboute C) et son épouse D) de toutes leurs prétentions ;

dit que la demande en intervention est sans objet ;

déboute toutes les parties de leurs demandes sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile ;

condamne C) et son épouse D) aux frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de Maîtres Eliane SCHAEFFER et Xavier LE SOURNE qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance.

