

Arrêt civil

Audience publique du 3 juillet deux mille treize

Numéro 39439 du rôle.

Composition:

Marie-Anne STEFFEN, président de chambre;
Odette PAULY, premier conseiller;
Pierre CALMES, conseiller;
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

1. J), indépendant, et
2. V),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg en date du 13 décembre 2012,

comparant par Maître Ferdinand BURG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

e t :

1. W), ébéniste, et son épouse
2. H)

intimés aux fins du susdit exploit KURDYBAN du 13 décembre 2012,

comparant par Maître Steve HELMINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par jugement du 16 octobre 2012, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a condamné les consorts J) à payer aux époux W)-H) à titre de frais de remise en état de l'étanchéité de la cave de l'immeuble par eux acquis et à titre de réparation de leur préjudice matériel et moral le montant de 28.285,24 € avec les intérêts légaux majorés à compter du jour de la vente jusqu'à solde. Les époux W)-H) se sont encore vu allouer une indemnité de procédure.

Pour statuer ainsi les premiers juges ont considéré que les infiltrations d'eau de pluie dans la cave de la maison acquise des consorts J) étaient à considérer comme vice caché qui n'était visible que de façon sporadique lors de fortes pluies et que les anciens propriétaires avaient pris soin de ne faire visiter la maison à de potentiels acquéreurs que par temps sec. Les premiers juges ont encore admis en se basant sur les attestations testimoniales des anciens locataires de la maison qui affirment avoir rendu attentifs à de nombreuses reprises les consorts J) sur ces infiltrations, que ce vice a fait son apparition bien avant l'achat de la maison par les époux W)-H) et en ont déduit que les vendeurs avaient connaissance au moment de la vente du vice affectant l'immeuble vendu. Les premiers juges ont par ailleurs estimé que ce vice empêchait les acquéreurs de vivre de façon satisfaisante dans la maison qu'ils ont acquise.

Par exploit d'huissier du 13 décembre 2012 les consorts J) ont régulièrement interjeté appel du jugement du 16 octobre 2012. Les appelants contestent toute infiltration dans la cave de la maison qu'ils ont vendue aux intimés et ils demandent le rejet des attestations testimoniales sinon l'audition de leurs auteurs. Les appelants font plaider par ailleurs qu'au vu des entailles dans le sol de la cave destinées à favoriser l'écoulement des eaux et les dégradations au niveau de la peinture jusqu'à une hauteur de 50 cm du sol, relevées par l'expert, le vice allégué, à supposer qu'il existait au moment de la vente, était nécessairement un vice apparent. Les appelants relèvent encore que le contrat entre parties contient une clause excluant la garantie des vices cachés et qu'une telle clause est parfaitement valable entre vendeurs et acheteurs occasionnels. Les appelants contestent encore l'évaluation du préjudice faite par l'expert alors que les intimés auraient omis de verser les factures relatives aux travaux de remise en état et que ce dernier n'aurait pas exclu une autre cause pour les infiltrations. Les appelants contestent par ailleurs le préjudice matériel et moral tel qu'évalué par l'expert. Ils demandent en outre une nouvelle expertise au motif que, d'une part, la pente du chemin rural longeant l'immeuble litigieux aurait une influence sur le cours de l'eau pluviale et

que contrairement à l'avis de l'expert il faudrait prendre en considération cette circonstance et, d'autre part, les intimés n'auraient fait état dans leur demande initiale que des infiltrations dans la cave où se trouve la chaudière, bien qu'en décembre 2010 apparemment tous les murs présentent des traces d'humidité. Les appelants contestent finalement l'indemnité de procédure à laquelle ils ont été condamnés en première instance et ils demandent une indemnité de procédure en instance d'appel.

Les intimés estiment que la demande des appelants tendant à l'audition des auteurs des attestations testimoniales serait à considérer comme une demande nouvelle irrecevable en appel et ils interjettent appel incident du jugement entrepris pour autant que les premiers juges ne leur ont alloué que le montant de 3.000.- € à titre de moins-value au lieu des 15.625.- € retenus par l'expert et le montant de 1.000.- € à titre de préjudice moral au lieu des 5.000.- € réclamés de ce chef. Les intimés demandent la confirmation du jugement entrepris pour le surplus ainsi qu'une indemnité de procédure en instance d'appel.

Quant à l'appel principal :

Les appelants principaux demandent à la Cour de rejeter les attestations testimoniales pour défaut de pertinence, sinon de procéder à l'audition de leurs auteurs. Les intimés considèrent que la demande tendant à voir procéder à une enquête est une demande nouvelle, irrecevable en instance d'appel.

Il résulte clairement des attestations de P), de M) et de F) que les anciens locataires qui ont occupé l'immeuble litigieux jusqu'à sa vente, ont attiré l'attention des appelants aux infiltrations d'eau dans la cave lors de fortes pluies à plusieurs reprises oralement et une dernière fois par lettre recommandée du 13 juillet 2009. Les anciens propriétaires leur auraient répondu que le drainage avait été refait et qu'ils n'avaient pas envie de recommencer et qu'il suffisait de nettoyer les rigoles mises en place à cet effet. Il résulte encore de ces attestations que les appelants ont tenté de cacher ces infiltrations aux acheteurs potentiels de leur maison, en ne faisant visiter la maison qu'en dehors des périodes de pluie. Madame M) relate par ailleurs une scène lors d'une visite de la maison par une agence immobilière, où Monsieur J) aurait tenté d'expliquer la présence d'eau dans la cave par une éventuelle fuite de la chaudière malgré les dénégations des locataires qui ont déclaré que le système de chauffage ne perdait pas d'eau, alors que tous les radiateurs étaient chauds, mais qu'il y avait des infiltrations d'eau de pluie. Après la visite le propriétaire se serait plaint auprès des locataires de cette affirmation quant à l'existence d'infiltrations

d'eau et à partir de ce moment il aurait pris soin avant toute visite de se renseigner sur la présence d'eau dans la cave.

Ces attestations testimoniales concordantes sont de toute évidence pertinentes quant à l'issue du litige. Il n'y a partant pas lieu de les rejeter. La demande tendant à l'audition des auteurs des attestations ne constitue pas une demande nouvelle irrecevable en appel au regard de l'article 592 du NCPC, alors qu'elle est à qualifier de défense à l'action principale.

Il est cependant de principe que si le juge peut, conformément à l'article 403 du NCPC, procéder par voie d'enquête à l'audition de l'auteur d'une attestation, cette audition ne constitue qu'une simple faculté pour le juge et non pas un droit pour les parties.

En l'occurrence les déclarations des auteurs des attestations sont concordantes et les appelants n'ont pas versé d'attestations en sens contraire, de sorte que l'audition des auteurs des attestations est superflue.

Les appelants continuent à contester l'existence du vice et à titre subsidiaire son caractère caché.

Il est de principe que la preuve du caractère apparent des vices incombe au vendeur. (cf. Juris- classeur civil, Resp. civ. 335-6 vo. Construction, Mise à jour II 1984 no 30).

Il résulte incontestablement des éléments d'appréciation soumis à la Cour que la cave de l'immeuble litigieux était, avant la vente, affectée d'infiltrations d'eau par temps de fortes pluies de sorte que la cave n'était pas seulement humide mais que des flaques d'eau apparaissaient et que par temps sec ces infiltrations n'étaient pas visibles, sauf les dégradations au niveau de la peinture jusqu'à une hauteur de 50 cm du sol et la présence de rigoles coupées dans la chape du sous-sol pour favoriser l'écoulement des eaux.

Etant donné que les propriétaires ont pris soin, comme cela résulte indubitablement des attestations testimoniales versées en cause de ne faire visiter la maison par des acheteurs potentiels que lorsque la cave n'était pas inondée, il est loin d'être établi que les intimés, qui ne sont pas des professionnels en matière immobilière, auraient dû se rendre compte de l'existence de ce vice, en raison de la seule dégradation toute relative de la peinture des murs compte tenu du fait que la maison date des années cinquante et n'était dès lors pas récente et de la présence de rigoles d'écoulement dans la chape.

C'est dès lors à juste titre que les premiers juges ont qualifié les infiltrations d'eau dans la cave de vice caché.

C'est encore à juste titre que les premiers juges ont admis sur base des attestations testimoniales et des conclusions de l'expert judiciaire que les vices allégués sont antérieurs à la vente et qu'aucun élément du dossier ne permet d'admettre le contraire. Comme ces infiltrations ont indubitablement existé avant la vente, il n'est pas pertinent pour la solution du litige de connaître l'origine exacte de ce vice. L'expert a d'ailleurs admis que le système de drainage périphérique mis en place par les appelants en 2000 était opérationnel pendant un certain temps, mais qu'il s'est dégradé au fil du temps. Aucun élément tangible du dossier ne permet d'admettre que ce sont les travaux entrepris par les intimés en 2010 qui seraient à l'origine des infiltrations.

Les appelants contestent l'évaluation du préjudice par l'expert et ils demandent aux intimés de verser les factures relatives aux travaux de remise en état. Les appelants n'ont pas expliqué de façon circonstanciée en quoi l'évaluation de l'expert serait inexacte. Il est par ailleurs de principe que la victime d'un dommage demeure libre de ne pas faire réaliser les travaux dont le coût incombe au responsable et de percevoir l'indemnisation correspondant à leur coût (La Responsabilité Civile, par Georges Ravarani, 2e édition, n° 1111). Les intimés ne sont dès lors pas obligés de verser les factures correspondant aux frais de remise en état.

Il n'y a dès lors pas lieu de procéder à une nouvelle expertise.

C'est à bon droit que les premiers juges ont écarté la clause de non-responsabilité incluse dans l'acte de vente sur base de l'article 1645 alinéa 2 du code civil alors qu'il est incontestable que les propriétaires avaient connaissance du vice au moment de la vente.

Il convient dès lors de confirmer l'indemnité de procédure à laquelle les appelants ont été condamnés en première instance.

Il en découle que l'appel principal n'est pas fondé.

Quant à l'appel incident :

Par réformation de la décision entreprise, les intimés demandent la condamnation des appelants au paiement du montant de 15.625.- € à titre de préjudice matériel pour moins-value en raison de la réduction de la hauteur sous plafond dans la cave d'une dizaine de centimètres rendue nécessaire par les travaux de remise en état. Etant donné cependant que les intimés

sont restés en défaut d'établir qu'ils ont subi un préjudice dépassant les 3.000.- € retenus par les premiers juges l'appel incident n'est pas fondé. Le montant de 3.000.- € retenu par les premiers juges constitue une juste appréciation du préjudice matériel subi par les intimés, compte tenu des éléments de la cause, de sorte qu'il y a lieu de confirmer leur décision sur ce point.

Les intimés ont encore interjeté appel incident du jugement entrepris pour autant que les premiers juges n'ont évalué leur préjudice moral qu'à 1.000.- €. En l'absence de toute preuve qu'ils ont subi un préjudice moral pouvant être évalué à 5.000.- € comme ils le demandent, le préjudice moral tel qu'évalué par les premiers juges est à confirmer compte tenu des éléments d'appréciation soumis à la Cour.

Tant les consorts J) que les époux W)-H) ont demandé l'allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel. Eu égard aux circonstances de l'espèce et à l'issue du litige, cette demande est à déclarer fondée dans le chef des époux W)-H).

PAR CES MOTIFS :

la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et sur le rapport du magistrat de la mise en état,

reçoit les appels principal et incident;

les dits non fondés ;

partant,

confirme intégralement le jugement entrepris ;

dit non fondées les demandes des consorts J) en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel;

dit fondée la demande en paiement d'une indemnité de procédure en instance d'appel des époux W)-H);

condamne les consorts J) à payer aux époux W)-H) le montant de 2.500.- € à titre d'indemnité de procédure en instance d'appel ;

condamne les consorts J) aux frais et dépens de l'instance d'appel.