

Arrêt civil

Audience publique du 5 novembre deux mille quatorze

Numéro 40503 du rôle.

Composition:

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

E n t r e :

1. A.), retraité, et son épouse
2. B.), retraitée,
demeurant ensemble à (...) (Royaume Uni),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom NILLES
d'Esch/Alzette en date du 2 octobre 2013,

comparant par Maître Patrick GOERGEN, avocat à la Cour, demeurant
à Luxembourg ;

e t :

1. C.), employé,
2. D.), employée,
demeurant ensemble à L-(...),

intimés aux fins du susdit exploit NILLES du 2 octobre 2013,

comparant par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par jugement du 5 juillet 2013 le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a annulé pour dol le contrat de vente entre parties du 18 mai 2010 portant sur une maison d'habitation sise à (...) et a condamné les vendeurs **A.)** et **B.)** à restituer aux acquéreurs **C.)** et **D.)** le prix de vente de 715.000.- € et les a condamnés à leur payer le montant de 78.160,85 € à titre de dommages et intérêts, ainsi que le montant de 750.- € à titre d'indemnité de procédure.

Pour statuer ainsi les juges de première instance ont considéré qu'il résultait à suffisance des conclusions de l'expert judiciaire Fisch, des affirmations de la société **SOC.1.)** et finalement de la circonstance que les trous d'aération sous la maison litigieuse avaient été bouchés, que les vendeurs ne pouvaient ignorer que la maison qu'ils ont vendue était infestée de rats, circonstance qu'ils ont cependant cachée aux acheteurs et que ces derniers n'étaient pas en mesure de constater cette infestation lors de la visite de la maison. Les juges de première instance ont encore admis que les acquéreurs n'auraient certainement pas conclu la vente litigieuse, s'ils avaient eu connaissance de ce vice caché revêtant une gravité importante.

Par exploit d'huissier du 2 octobre 2013, **A.)** et **B.)** ont interjeté appel contre le jugement du 5 juillet 2013.

Les appelants exposent qu'ils n'occupent plus la maison depuis le mois d'août 2008, qu'ils n'ont jamais constaté que la maison litigieuse était infestée de rats, à défaut de quoi ils auraient tout entrepris pour y remédier alors qu'ils n'auraient certainement pas continué à vivre et à élever leurs enfants dans une maison envahie par les rongeurs sans réagir. Les appelants affirment qu'en raison de la reproduction exponentielle des rats, il est très possible que les rats ne se sont introduits dans la maison qu'après son acquisition par les intimés. Si les appelants sont en aveu d'avoir bouché les trous d'aération, ils contestent énergiquement l'avoir fait pour faire barrage aux rats. En revanche les appelants contestent l'affirmation de l'expert Fisch suivant laquelle le type de construction de la maison litigieuse et la proximité d'une station d'épuration, construite en 2007 bien après la maison, objet du contrat, étaient propices à la prolifération des rats.

Finalement les appelants se basent sur un courrier électronique du 12 juin 2010 de C.) suivant lequel « Here in (...) everyting is fine », pour en déduire qu'à ce moment la maison n'était de toute évidence pas envahie par les rats. Les appelants demandent dès lors à la Cour de réformer le jugement entrepris et de déclarer la vente valable et de décharger les appelants de toute condamnation.

Les intimés demandent la confirmation du jugement entrepris.

Au cours de l'instance d'appel les appelants ont versé une expertise unilatérale émanant de Richard Strand, biologiste agréé, qui met en doute les qualifications de l'expert judiciaire Fisch pour donner un quelconque avis dans le domaine du contrôle des rongeurs. Les appelants contestent par ailleurs les constatations faites par l'expert Fisch concernant le matériel utilisé dans la construction de la maison litigieuse. Plus généralement il est reproché à l'expert d'avoir retenu comme avérées de simples affirmations des intimés, qu'il n'a pas été en mesure de vérifier. Les appelants maintiennent encore que le sachet contenant le poison Sorkil fabriqué en novembre 2007, trouvé par les intimés dans la cave, n'a pas servi à combattre la présence de rats, mais à liquider une souris des champs qui s'était introduite dans la maison et qui n'a pas pu être attrapée par un piège mécanique. En outre les appelants maintiennent leurs contestations concernant le rapport **SOC.1.)** qui est laconique et n'est nullement motivé. Ils réaffirment leur bonne foi et renvoient aux stipulations notariées excluant la garantie des vices cachés et à l'article 1643 du code civil, permettant une telle limitation, si le vice n'était pas connu du vendeur. Finalement les appelants renvoient aux conclusions tant de l'expert judiciaire Fisch que de l'expert unilatéral Strand, suivant lesquels l'éradication d'une population de rats est toujours possible, et posent la question si les intimés ont poursuivi le programme d'éradication entamé par la société **SOC.1.)**. Les appelants offrent de prouver par l'audition de témoins que **A.)** se trouvait en Angleterre de juin 2009 à août 2012 et que lors des visites en vue de la vente de la maison litigieuse aucun rat ni des traces de travaux servant à dissimuler la présence de rongeurs n'ont été vus.

L'acte notarié du 18 mai 2010 contient la clause suivante sub 1) des « clauses et conditions » :

« (...) Le vendeur ne garantit ni vices de sol ou de sous-sol, ni vices de construction ou état des bâtiments, qu'ils soient apparents ou cachés, sauf que le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de vices cachés rendant l'objet de vente impropre à son usage ».

Les intimés ne contestent pas la validité de cette clause, mais ils soutiennent que les appelants ne peuvent pas s'en prévaloir parce qu'ils sont

de mauvaise foi pour leur avoir caché en pleine connaissance de cause l'infestation par les rats de la maison vendue.

Reste dès lors à savoir si la vente est nulle parce que le consentement des intimés a été vicié par le dol. En d'autres termes, il convient de vérifier si la preuve est rapportée que les vendeurs ont en connaissance de cause omis d'informer les acheteurs de la présence de rats dans la maison.

Celui qui demande l'annulation d'un contrat pour dol doit prouver non seulement l'existence de manœuvres, c.à.d. de mensonges et réticences dolosives de son cocontractant, mais encore la mauvaise foi de ce dernier ainsi que le caractère déterminant de l'erreur provoquée par les manœuvres dans la conclusion du contrat (cf. Cour, 9 février 2000, Pas 31, p. 356).

La jurisprudence luxembourgeoise admet le dol non seulement en cas de manœuvres positives tendant à induire le contractant en erreur, mais également au cas où des qualités essentielles pour permettre un consentement éclairé sont tuées de manière délibérée : il s'agit alors d'un dol par réticence. L'intention requise n'est pas celle de causer un préjudice, mais celle de tromper, en suscitant l'erreur ou en profitant de celle-ci. Il faut par ailleurs que l'erreur provoquée par les manœuvres dolosives ait été déterminante pour le cocontractant, mais il n'est pas nécessaire qu'elle ait porté sur la substance de la chose. Le dol peut être sanctionné alors même qu'il n'a entraîné qu'une erreur sur la valeur ou sur les motifs, voire une qualité non substantielle. La réticence dolosive apparaît comme l'inexécution intentionnelle de l'obligation d'information. Elle rend toujours excusable l'erreur provoquée (cf. La Responsabilité Civile, par G. Ravarani, 3^e édition, n° 485).

Il résulte d'un message envoyé le 16 juillet 2010 par F.), sales manager de la société SOC.1.), à D.), que « suite à notre inspection de ce jour, je vous confirme bien l'infestation de surmulots au niveau de votre grenier. Au niveau de l'infestation des traces je vous confirme qu'il s'agit d'une infestation qui date depuis plus de 6 mois. (...) ».

Par ordonnance de référé du 20 octobre 2010 l'expert Romain Fisch a été chargé de 1) dresser un état des lieux détaillé de l'immeuble sis à (...), (...), 2) décrire les éventuels dégâts, vices et malfaçons affectant l'immeuble, notamment ceux causés par les rongeurs, 3) déterminer la qualité de l'air de l'immeuble, 4) déterminer le stade de contamination de l'immeuble par la population de rongeurs et en déterminer les conséquences d'ordre matériel et médical, 5) déterminer les travaux et moyens aptes à remédier aux problèmes constatés, 6) évaluer le coût des travaux de remise en état et la moins-value affectant l'immeuble.

Dans son rapport daté du 1^{er} mars 2011, abstraction faites des simples affirmations des intimés reprises par l'expert sans autre vérification, ce dernier a constaté, que dans la cuisine les portes de certaines armoires inférieures avaient été bouclées par des moyens de fortune, que dans la buanderie il existait des traces de rongeurs sur le câble, la baguette entre meuble et mur était rongée depuis la cloison intermédiaire, que dans le séjour et notamment derrière la cheminée se trouvaient des crottes de rats et qu'au niveau des combles il y avait des nids de rats dans l'isolation thermique. L'expert, lors de ses investigations, a pu apercevoir un rat prenant la fuite. L'expert relève par ailleurs que les intimés ne se sont pas plaints de la qualité de l'air de sorte qu'aucune analyse de la qualité de l'air n'a été effectuée. L'expert vient à la conclusion qu'étant donné que des excréments de rats étaient à observer dans quasiment toutes les parties creuses de l'ouvrage, il y avait lieu d'admettre qu'une population notable s'y était installée, en partie décimée par l'entreprise **SOC.1.**). L'expert considère également que la nature de la construction la rend vulnérable aux attaques de rongeurs, et que la présence de ces derniers était favorisée par la présence d'une station d'épuration à proximité.

Il faut déduire de ces constatations de la société **SOC.1.)** et de l'expert Fisch, que la maison était infestée de rats depuis un certain temps précédant la vente qui a eu lieu par acte notarié du 18 mai 2010. Il est même permis de supposer qu'entre le passage de la société **SOC.1.)** en juillet 2010 et la visite des lieux par l'expert Fisch au mois de décembre 2010, la situation s'est aggravée, alors qu'à ce moment-là des traces laissées par les rats ont pu être constatées à tous les niveaux de la maison, et non seulement au grenier, tel que constaté par la société **SOC.1.)**. L'expertise unilatérale de Richard Strand, qui n'a pas visité les lieux, n'est pas de nature à contredire ces constatations, même si Richard Strand considère que la seule présence d'excréments ne permet pas à elle seule de tirer une conclusion quant à la taille et l'âge de l'infestation. La présence de traces laissées par les rongeurs à de nombreux endroits de la maison est incontestable. On peut très difficilement admettre que les rongeurs n'ont fait leur apparition que postérieurement au 18 mai 2010. Il n'est pas possible à cet égard de faire abstraction de l'expérience du responsable de la société **SOC.1.)**.

Il convient dès lors de vérifier si les vendeurs avaient connaissance de cette infestation, et en prenant en considération les seuls éléments d'appréciation constants en cause :

- Même si les pièces du dossier permettent d'admettre que depuis 2008 les vendeurs vivaient en partie à Londres, il n'est pas contesté par ces derniers qu'ils sont revenus régulièrement à (...), où ils ont laissé une partie de leurs meubles, de leurs effets personnels ainsi qu'une voiture.

- Les intimés ne contestent pas qu'en 2007 ils ont utilisé un poison, mais ils affirment que le poison était destiné à une souris qui s'était introduite dans la maison.

- Les intimés ne contestent pas avoir bouché les trous d'aération sous leur maison, mais ils affirment qu'ils l'ont fait pour éviter les courants d'air.

- Ils font valoir qu'ils n'auraient jamais continué à vivre dans une maison infestée par les rats, mais ils affirment avoir quitté la maison en 2008.

Ces éléments d'appréciation qui pourraient militer en faveur d'une réticence dolosive de la part des appelants sont contrecarrés par des éléments d'appréciation qui tendent à établir que la présence des rats n'était pas facilement décelable par les appelants dont il n'est pas prouvé qu'ils ont séjourné plus que sporadiquement dans la maison à (...) depuis l'année 2008. Ces éléments d'appréciation qui permettent d'envisager l'hypothèse que la prolifération des rats n'a débuté que postérieurement à l'année 2008, sont les suivants :

- Les intimés affirment tantôt qu'ils ont remarqué la présence des rats immédiatement après l'entrée en jouissance qui a eu lieu immédiatement après la signature de l'acte notarié, tantôt qu'ils ont remarqué la présence des rats après un certain temps.

- Les intimés ont visité la maison à plusieurs reprises sans cependant remarquer la moindre trace de rats.

- Il n'est pas contesté que le 12 mai 2010, les intimés ont écrit aux appelants pour leur dire que tout était en ordre à (...).

- Ce n'est qu'en date du 25 juillet 2010 que C.) écrit à A.) pour l'informer de la présence de rats dans la maison.

- Dans ce contexte les courriers électroniques prétendument échangés dès le 7 juin 2010 entre C.) et D.), pour prouver qu'ils se souciaient de la présence de rats, ne constituent pas une preuve fiable.

- Toujours est-il que les appelants n'ont fait appel à la société SOC.1.) que le 16 juillet 2010, soit deux mois après l'entrée en jouissance. Si les intimés s'étaient rendus compte de la présence massive de rongeurs dès le 18 mai 2010, il faut supposer qu'ils auraient réagi plus tôt.

Il faut en déduire qu'il n'est pas établi à l'abri de tout doute que les appelants avaient connaissance de la présence des rats lorsqu'ils ont vendu

la maison litigieuse et que c'est de façon dolosive qu'ils se sont abstenus d'en avertir les intimés. En effet, rien ne permet d'admettre avec certitude que les appelants se trouvaient plus qu'occasionnellement dans la maison litigieuse, et qu'ils ont dû se rendre compte de la présence de rats.

L'appel est partant fondé. Il y a lieu de réformer intégralement le jugement entrepris, de déclarer par conséquent la demande de **C.)** et **D.)** non fondée et de décharger **A.)** et **B.)** de toute condamnation.

Chacune des parties a demandé l'allocation d'une indemnité de procédure.

Il est de principe que l'indemnité de procédure relève du pouvoir d'appréciation discrétionnaire du juge. En l'occurrence la Cour considère que ces demandes ne sont pas fondées.

Les appelants demandent encore la condamnation des intimés aux frais de traduction. En l'absence de toute autre précision concernant cette demande, elle est à déclarer non fondée.

PAR CES MOTIFS :

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

dit l'appel recevable ;

le dit fondé ;

réformant,

dit non fondée la demande de **C.)** et **D.)** en annulation pour dol de la vente authentifiée par acte notarié du 18 mai 2010 ;

partant,

décharge **A.)** et **B.)** de toute condamnation ;

dit non fondées les demande basées sur l'article 240 du NCPC ;

dit non fondée la demande de **A.)** et **B.)** en remboursement des frais de traduction ;

condamne **C.)** et **D.)** aux frais et dépens des deux instances.