

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 045/24 – VII – CIV

Audience publique du vingt-quatre avril deux mille vingt-quatre

Numéro CAL-2022-00843

Composition:

Jean ENGELS, président de chambre ;
Nadine WALCH, conseiller ;
Françoise SCHANEN, conseiller ;
André WEBER, greffier.

E n t r e :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN de Luxembourg du 16 août 2022,

comparant par Maître Martine LAUER, avocat à la Cour, demeurant à Esch/Alzette,

e t :

1) PERSONNE2.),

2) PERSONNE3.), et

3) PERSONNE4.), demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties intimées aux fins du susdit exploit HOFFMANN du 16 août 2022,

comparant par Maître Emmanuelle OST, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Faits et rétroactes

Par acte authentique passé en date du 14 décembre 2017 pardevant Maître Alex WEBER, alors notaire de résidence à Bascharage, et sur base d'un compromis de vente signé entre parties en date du 18 octobre 2017, PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.), ci-après les consorts PERSONNE5.), ont acquis de la part d'PERSONNE1.) une maison avec terrain, sise à L-ADRESSE2.), inscrite au cadastre de la Commune de ADRESSE3.), Section C de ADRESSE4.), lieu-dit « ADRESSE5.) », originellement sous le numéro NUMERO1.) et actuellement sous les numéros NUMERO2.) et NUMERO3.), pour le prix de 540.000,- euros.

À la suite de la constatation de nombreux vices, malfaçons et défauts de conformité après leur emménagement au mois de janvier 2018, les consorts PERSONNE5.) ont introduit une procédure en référé-expertise en date du 2 juillet 2018.

Suivant ordonnance n°NUMERO4.) rendue en date du 3 août 2018, une expertise judiciaire a été ordonnée et Peyman Assassi a été nommé expert.

L'expert Assassi a déposé son rapport au greffe du tribunal en date du 15 mars 2019.

Il a fixé le coût de la réfection des désordres ainsi constatés au montant de 8.557,38 euros TTC et retenu des moins-values à hauteur de 46.200,- euros (4.500 + 6.500 + 35.200) en faveur des consorts PERSONNE5.).

Faisant valoir que les désordres au sous-sol se seraient aggravés suite au dépôt du rapport d'expertise judiciaire, les consorts PERSONNE5.) ont fait intervenir la société anonyme SOCIETE1.), ci-après la société SOCIETE1.), moyennant le prix total de 23.262,55 euros.

Par exploit d'huissier de justice du 28 février 2020, les consorts PERSONNE5.) ont fait donner assignation à PERSONNE1.) à se présenter devant le tribunal de Luxembourg, aux fins de s'entendre condamner à leur payer la somme de 34.262,55 euros (23.262,55 + 4.500 + 6.500) au titre des travaux de réfection et des moins-values pour les vices cachés constatés par l'expert judiciaire, le montant de 35.200,- euros au titre de la moins-value pour l'impossibilité de stationner un véhicule dans le garage, le montant de 250,- euros au titre d'indemnité de principe pour l'utilisation clandestine de leur électricité et le montant de 12.945,61 euros pour les frais d'avocats exposés.

Outre la majoration du taux d'intérêt légal de 3 points à l'expiration d'un délai de 3 mois à partir de la signification du jugement, les consorts PERSONNE5.) ont encore

demandé à ce qu'PERSONNE1.) soit condamné au paiement des frais d'expertise judiciaire à hauteur du montant de 6.848,74 euros, d'une indemnité de procédure de 3.000,- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'aux entiers frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de leur mandataire.

Par jugement du 24 février 2022, le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, a

quant au désordre affectant le garage

- déclaré la demande des consorts PERSONNE5.) fondée,
- condamné PERSONNE1.) à payer aux consorts PERSONNE5.) le montant de 35.200,- euros à titre de moins-value pour l'impossibilité d'utilisation du garage pour sa fonction première, telle que fixée par expertise judiciaire Peyman Assassi,

quant aux désordres affectant le sous-sol

- déclaré la demande des consorts PERSONNE5.), d'ores et déjà, recevable et fondée à hauteur de la somme de 19.557,38 euros (8.557,38 + 4.500 + 6.500),
- condamné PERSONNE1.) à payer aux consorts PERSONNE5.) la somme de 19.557,38 euros à titre de frais de mise en conformité de l'étanchéité extérieure et de moins-value pour l'existence d'un tuyau de drainage cassé et d'un tuyau d'évacuation obstrué ainsi que pour la présence d'humidité par remontée capillaire visible au sous-sol,

quant au surplus de la demande, avant tout autre progrès en cause,

- ordonné un complément d'expertise et renvoyé le dossier auprès de l'expert Peyman Assassi,

[...]

quant à l'utilisation « clandestine » de l'électricité

- déclaré la demande des consorts PERSONNE5.) fondée,
- condamné PERSONNE1.) à payer aux consorts PERSONNE5.) le montant de 250, - euros à titre d'indemnité de principe pour l'utilisation de leur électricité,
- réservé les demandes relatives aux frais d'avocats, frais d'expertise judiciaire, indemnités de procédure et frais et dépens de l'instance telles que formulées de part et d'autre,
- tenu l'affaire en suspens.

Pour statuer ainsi, et notamment pour dire fondée la demande des consorts PERSONNE5.) au titre de la moins-value pour impossibilité d'utilisation du garage à hauteur du montant réclamé de 35.200, - euros, les magistrats de première instance ont retenu qu'en omettant d'informer les consorts PERSONNE5.) que le garage situé au sous-sol de la maison ne pouvait pas servir à sa fonction première, à savoir le stationnement d'une voiture, PERSONNE1.) a non seulement manqué à son obligation

générale d'information, mais a également commis une réticence dolosive au sens de l'article 1116 du Code civil.

Concernant les désordres affectant le sous-sol, les juges de première instance, après avoir constaté qu'PERSONNE1.) n'a soulevé aucune déchéance du droit d'agir dans le chef des consorts PERSONNE5.) et n'a pas contesté que ces derniers lui aient dénoncé les vices litigieux dans un bref délai à partir de leur constatation et qu'ils aient agi endéans le délai d'un an à partir de ladite dénonciation, ont déclaré la demande des parties intimées recevable sur base de l'article 1641 du Code civil.

Après avoir qualifié l'humidité affectant le sous-sol de la maison appartenant aux consorts PERSONNE5.) de vice caché dont la partie venderesse était au courant, mais dont elle n'a pas révélé l'existence, respectivement l'étendue aux parties acquéreuses avant la vente, le tribunal a écarté l'application de la clause de non garantie stipulée à l'acte notarié de vente et a, au regard de l'expertise judiciaire Assassi, déclaré la demande des consorts PERSONNE5.), d'ores et déjà, fondée pour la somme de 19.557,38 euros (8.557,38 + 4.500 + 6.500) et a ordonné un complément d'expertise afin de déterminer si les travaux entrepris par la société anonyme SOCIETE1.) étaient nécessaires pour remédier aux désordres constatés au sous-sol.

Procédure

Par exploit d'huissier du 16 août 2022, PERSONNE1.) a relevé appel contre le jugement du 24 février 2022, lequel n'a, d'après les informations des parties, pas fait l'objet d'une signification.

Aux termes de son acte d'appel, l'appelant demande, à titre principal, à la Cour de constater que les parties intimées n'ont pas dénoncé les prétendus vices dans un bref délai et dès lors, par réformation de la décision déferée, de dire que celles-ci sont forcloses à agir.

A titre subsidiaire, il demande de dire que les vices sont des vices apparents et dès lors, il demande la décharge de toutes les condamnations prononcées à son encontre, et notamment celles consistant à payer aux consorts PERSONNE5.) la somme de 35.200,- euros au titre de moins-value pour l'impossibilité d'utilisation du garage, la somme de 19.557,38 euros à titre de frais de mise en conformité de l'étanchéité extérieure et de moins-value pour l'existence d'un tuyau de drainage cassé et d'un tuyau d'évacuation obstrué ainsi que pour la présence d'humidité par remontée capillaire visible au sous-sol, la somme de 250,- euros à titre de principe pour l'utilisation de leur électricité ainsi que la somme de 500,- euros à titre de provision à faire valoir sur la rémunération de l'expert.

A titre encore plus subsidiaire, il requiert de voir réduire les montants de moitié et à de plus justes proportions.

En tout état de cause, et par réformation, il demande à la Cour de dire qu'il n'y a pas lieu à un complément d'expertise.

PERSONNE1.) réclame enfin la condamnation de chacune des parties intimées à lui payer une indemnité de procédure de 3.000,- euros pour chacune des instances et leur condamnation aux frais et dépens des deux instances.

Les consorts PERSONNE5.) sollicitent la confirmation du jugement *a quo*.

Ils demandent la condamnation d'PERSONNE1.) au paiement de dommages-intérêts d'un montant de 5.000,- euros pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1 du Code civil, sinon sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Ils réclament la condamnation de l'appelant au paiement d'une indemnité de procédure de 3.500,- euros pour l'instance d'appel et au paiement des frais et dépens de l'instance d'appel.

Par ordonnance du 7 novembre 2023, l'instruction de l'affaire a été clôturée et les mandataires des parties ont été informés que l'affaire est renvoyée devant la Cour à l'audience publique du 28 février 2024.

A l'audience du 28 février 2024, l'affaire a été prise en délibéré et le prononcé a été fixé au 27 mars 2024.

En date du 27 mars 2024, les parties ont été informées du report du prononcé au 24 avril 2024.

Positions des parties

PERSONNE1.)

PERSONNE1.) soutient qu'en se rapportant à prudence de justice quant à la recevabilité de l'assignation de première instance, et notamment quant au délai imparti en matière d'action en garantie des vices cachés, il aurait contesté la recevabilité de ladite assignation.

Il reproche dès lors au tribunal d'avoir à tort déclaré recevable l'action des parties intimées alors que l'alinéa 1^{er} de l'article 1648 du Code civil disposerait que « *l'acheteur est déchu du droit de se prévaloir d'un vice de la chose, s'il ne l'a pas dénoncé au vendeur dans un bref délai à partir du moment où il l'a constaté ou aurait dû le constater* ».

PERSONNE1.) soutient que les parties auraient emménagé dans l'immeuble, objet de la vente, au début du mois de janvier 2018 et qu'elles n'auraient dénoncé les vices allégués seulement en juillet 2018, soit sept mois à partir du moment où ils auraient constaté ou auraient dû constater les prétendus vices.

Il conteste formellement qu'il se soit vu oralement informé au courant du mois d'avril 2018 de problèmes d'humidité, ni qu'il se serait déplacé sur les lieux à cette fin.

Il estime qu'il y aurait lieu de constater que – pour autant que les problèmes d'humidité n'étaient pas connus *quod non* lors des visites précédant la vente, ainsi que lors de la prise de possession, les consorts PERSONNE5.) n'auraient pas procédé à la dénonciation des vices dans le bref délai prévu à l'article 1648 du Code civil et ils seraient dès lors forclos à agir.

Il y aurait lieu à réformation de la décision entreprise sur ce point.

Si, aux termes de ses conclusions du 11 septembre 2023, PERSONNE1.) constate que s'agissant du garage, les parties intimées n'agissent que sur le fondement de l'article 1116 du Code civil, à savoir sur le fondement du dol, il maintient le moyen relatif à la forclusion tel que développé dans l'acte d'appel.

Il conteste ensuite, concernant le désordre affectant le garage, que les conditions posées par l'article 1116 du Code civil soient remplies en l'espèce.

Conformément à l'article 1116 du Code civil, le dol ne pourrait être une cause de nullité ou de réduction du prix que si les manœuvres pratiquées sont telles, qu'il est évident que sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté.

La charge de la preuve du dol appartenant à celui qui s'en prévaut, les parties intimées devraient établir tant l'élément matériel que l'élément intentionnel constitutif de ce vice du consentement.

En l'espèce, tout dol serait formellement contesté et serait même impossible, compte tenu de la configuration des lieux et de la très faible hauteur du garage visible par toute personne douée de raison.

En effet, l'entrée du garage serait tellement basse par rapport au sol et à sa pente qu'il serait largement possible de constater à l'œil nu qu'aucun véhicule ne pourrait y entrer.

La hauteur du garage, élément simple à constater et à analyser, exclurait de facto toute possibilité de manœuvres dolosives.

PERSONNE1.) estime qu'eu égard à la faible hauteur du garage visible par tout chacun, il serait inopérant d'analyser s'il avait présenté une autre version aux parties intimées.

Toutes manœuvres qui auraient consisté à fournir aux acheteurs des plans non conformes aux autorisations, seraient formellement contestées et la preuve de telles manœuvres ne serait pas rapportée en cause.

Les attestations testimoniales versées par les parties intimées ne rapporteraient aucune manœuvre dolosive précédemment ou concomitamment à l'acte de vente ou au compromis de vente.

L'appelant fait rappeler que le mesurage de la hauteur d'une entrée de garage ne nécessiterait aucune compétence technique particulière.

Il aurait même été loisible aux parties intimées de faire entrer leur propre voiture dans le garage pour autant qu'une analyse à l'œil nu n'aurait pas été suffisante.

PERSONNE1.) demande à la Cour de retenir que les trois visites ainsi qu'une hauteur de seulement 1,73m avec présence d'une pente adjacente, auraient permis aux consorts PERSONNE5.) de savoir qu'aucune voiture ne pourrait entrer dans le garage et que celui-ci serait destiné à être essentiellement un lieu de stockage.

Il conteste formellement avoir apporté une quelconque garantie quant au fait de pouvoir faire entrer une voiture dans le garage.

Le fait que les consorts PERSONNE5.) ont loué spontanément un garage à l'issue de la vente établirait qu'elles avaient connaissance et surtout qu'elles avaient accepté l'état dans lequel le bien leur a été vendu en toutes ses contenances, tailles et hauteurs.

A titre subsidiaire, l'appelant sollicite une visite des lieux et un déplacement sur les lieux par la Cour d'appel afin de constater que toute personne raisonnable et sans outil de mesure, serait capable de voir qu'aucun véhicule ne pourrait entrer dans le garage et que la configuration des lieux est singulière.

Les conditions de l'article 1116 du Code civil n'étant pas remplies, PERSONNE1.) demande, par réformation, à être déchargé de la condamnation au paiement du montant de 35.200,- euros au titre de la moins-value découlant de l'impossibilité d'utilisation du garage à cette fin.

Concernant le sous-sol, la partie appelante fait valoir que l'application de l'article 1641 du Code civil serait couverte par l'exclusion de garantie prévue dans l'acte notarié de vente du 14 décembre 2017.

Les parties auraient convenu à la page 3 de l'acte précité *que « les immeubles sont vendus dans l'état où ils se trouvent actuellement, sans garantie pour raison soit de vices et de dégradations quelconques. »*

Il importerait de relever en l'espèce que cette disposition contractuelle ne se limiterait pas à ce que les acquéreurs acceptent le bien en des termes généraux dans l'état dans lequel il se trouve, dans la mesure où cette acceptation est étendue à toutes les dégradations quelconques.

Les parties auraient ainsi exonéré le vendeur de toute garantie relative à l'existence de tout vice quelconque qu'il soit apparent ou caché.

Cette clause aurait vocation à s'appliquer en cause alors que la mauvaise foi alléguée dans le chef du vendeur ne saurait être retenue.

Il serait faux de prétendre qu'il aurait été de mauvaise foi et ou aurait tenté de cacher aux acquéreurs les problèmes d'humidité affectant l'immeuble litigieux.

Les attestations testimoniales versées en cause ne prouveraient pas que l'appelant aurait voulu taire les éléments relevés par l'expert Assassi.

Aucune mauvaise foi dans le chef du vendeur ne serait établie en l'espèce.

Les acquéreurs auraient eu connaissance de l'humidité affectant certains murs du sous-sol et du garage, tel que reconnu devant l'expert Assassi.

Il ne serait pas prouvé que les problèmes d'humidité proviendraient des seuls travaux ou modifications effectuées des années auparavant par l'appelant.

Au contraire, les travaux entrepris par les parties intimées auraient été à l'origine, sinon pour le moins, auraient aggravé et/ou fait ressurgir les problèmes d'humidité.

La clause d'exclusion de garantie aurait dès lors vocation de s'appliquer.

PERSONNE1.) conteste encore l'interprétation de ladite clause par les premiers juges, alors que par sa formulation, les parties auraient eu la volonté d'exclure toute garantie, même s'agissant de vices et dégradations de quelque nature qu'ils puissent être.

En vertu de l'article 1643 du Code civil, les consorts PERSONNE5.) seraient, par réformation de la décision entreprise, à débouter de leur demande fondée sur l'article 1641 du même code.

A titre plus subsidiaire, PERSONNE1.) soutient que les conditions nécessaires à l'application de l'article 1641 du Code civil ne seraient pas remplies en l'espèce.

Eu égard aux déclarations des consorts PERSONNE5.) devant l'expert quant à une connaissance du problème d'humidité en ce qui concerne notamment « *le mur avant enterré, situé dans le hall vers les escaliers menant du rez-de-chaussée* » avant la vente, ils resteraient en défaut d'établir le caractère occulte des vices allégués.

Il serait permis de partir du postulat que si un acheteur constate des problèmes d'humidité affectant une partie du sous-sol, il doit être présumé avoir accepté que cette humidité puisse affecter l'ensemble de l'immeuble sinon du moins l'intégralité du sous-sol.

En conséquence, la condition d'un vice caché antérieur à la vente ne serait pas remplie en l'espèce.

Il ne serait, par ailleurs, pas non plus établi que les vices constatés seraient d'une gravité telle que si les consorts PERSONNE5.) en avaient eu connaissance, ils n'auraient pas contracté.

Malgré les problèmes constatés par l'expert, le sous-sol de l'immeuble litigieux ne serait pas impropre à toute utilisation, de sorte que la gravité exigée par l'article 1641 du Code civil ne serait pas rapportée.

Il y aurait encore lieu à réformation de la décision entreprise en ce qui concerne le complément d'expertise ordonné par les juges de première instance, pareille mesure étant sans objet eu égard aux considérations ci-avant.

Concernant le reproche d'une utilisation clandestine d'électricité, l'appelant conteste tout vol ou utilisation clandestine d'électricité et soutient que la pièce n°15 des parties adverses ne permettrait nullement d'établir leurs allégations.

Cette pièce serait encore dénuée de toute valeur probante alors que les conditions de recevabilité de cette attestation testimoniale ne seraient pas remplies.

Il n'en résulterait aucunement que l'immeuble acquis par les consorts PERSONNE5.) aurait effectivement alimenté en électricité les garages appartenant à l'appelant.

S'y ajouterait que le garage visé par l'attestation en question aurait été loué par les parties appelantes en début de l'année 2018.

Ainsi, PERSONNE1.) considère que ni l'utilisation effective d'électricité, ni un quelconque préjudice ne seraient établis en l'espèce, de sorte que par réformation de la décision entreprise, il demande à être déchargé de la condamnation au paiement de la somme de 250,- euros.

A titre subsidiaire, l'appelant demande à voir réduire tous les montants des condamnations intervenues à son encontre.

Il considère que le montant de 23.262,55 euros au titre de la réfection du sous-sol n'est pas justifié alors que les parties intimées n'ont établi ni une aggravation du problème depuis le dépôt du rapport d'expertise ni une urgence à effectuer des travaux par la société SOCIETE1.).

Elles ne verseraient, par ailleurs, aucun devis comparatif permettant de justifier qu'elles auraient fait toutes les démarches en vue d'obtenir le meilleur prix.

Il y aurait, en cas de confirmation de sa responsabilité, lieu de limiter la demande à l'évaluation telle qu'effectuée par l'expert, soit à la somme de 8.557,38 euros divisée au moins par deux.

PERSONNE1.) conteste encore le montant de 35.200,- euros au titre de moins-value du garage pour être totalement surfait.

Quant à la demande des parties intimées sur base de l'article 6-1 du Code civil, PERSONNE1.) demande à la voir rejetée purement et simplement, sinon à la voir réduire.

Il fait observer qu'il a usé légitimement d'une voie de recours et que celle-ci reposerait sur des éléments tangibles et convaincants, de sorte qu'aucune mauvaise foi ou faute ne serait établie dans son chef.

PERSONNE1.) conteste les prétentions adverses sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Il réclame, par réformation de la décision déferée, à chacune des parties intimées une indemnité de procédure de 3.000,- euros pour la première instance et à chacune des parties intimées une indemnité de procédure de 3.000,- euros pour l'instance d'appel.

Il conclut enfin à la condamnation des parties intimées aux frais et dépens des deux instances.

Les consorts PERSONNE5.)

Les consorts PERSONNE5.) se rapportent à prudence de justice quant à la recevabilité de l'appel en la pure forme tout en précisant que le jugement entrepris n'a pas fait l'objet d'une signification.

Concernant la prétendue déchéance du droit d'agir, les consorts PERSONNE5.) rappellent que seuls les vices cachés ouvrent l'action sur base de l'article 1641 du Code civil et que le point de départ du bref délai pour dénoncer le vice au vendeur est le jour de la découverte du vice.

Ils expliquent avoir emménagé officiellement dans la maison en date du 24 janvier 2018 après déclaration auprès de l'SOCIETE2.).

Ils se seraient immédiatement rendu compte que le garage était inutilisable en raison de la pente d'accès trop raide et du niveau de linteau de la porte de garage trop bas pour permettre l'accès d'un véhicule de taille moyenne dans le garage et ils auraient contacté PERSONNE1.) fin janvier 2018 par téléphone pour lui faire état de cette découverte.

La location d'un garage à proximité de la maison litigieuse à partir du mois de mars 2018 auprès d'PERSONNE1.) établirait que ce dernier était informé de l'impossibilité d'utiliser le garage avant le mois de mars 2018.

Après la découverte de l'eau stagnante et des moisissures dans une pièce scellée découverte en-dessous de l'escalier menant à la terrasse extérieure en mars, respectivement en avril 2018, sans préjudice quant à une date exacte, ils auraient immédiatement pris contact avec le vendeur.

En date du 28 avril 2018, PERSONNE1.) se serait déplacé sur les lieux et aurait avoué devant témoin qu'il avait scellé la pièce en question pour se débarrasser de l'eau stagnante.

Il serait dès lors établi qu'ils auraient rendu attentif PERSONNE1.) au courant du mois d'avril 2018, sinon au plus tard le 28 avril 2018, des problèmes d'humidité et d'infiltration d'eau découverts au niveau du sous-sol de la maison.

Par exploit d'huissier du 2 juillet 2018, ils auraient assigné l'appelant en référé expertise pour voir constater les vices, malfaçons, non-conformités et inexécutions dont sont entachés le sous-sol, le garage et l'entrée du garage de la maison.

Le délai d'un à deux mois entre le moment de la première constatation des vices et leur dénonciation ne saurait être considéré comme excessif.

Dans la mesure où leur demande en dommages-intérêts au titre de l'impossibilité de pouvoir utiliser le garage n'aurait pas été basée sur l'article 1641 du Code civil, mais sur les articles 1116, sinon 1604 du même code, les développements d'PERSONNE1.) sur le bref délai de l'article 1648 manqueraient de pertinence dans le cadre de l'analyse de ce volet de la demande.

A admettre que la Cour considère tout de même que l'article 1641 du Code civil soit applicable pour le désordre affectant le garage, les consorts PERSONNE5.) renvoient à la chronologie des faits exposée ci-avant pour conclure que ledit vice a été dénoncé dans le bref délai au vendeur.

Au vu des considérations ci-avant, ils estiment encore qu'ils ne sont pas forclos pour exercer l'action estimatoire telle que prévue par l'article 1644 du Code civil en ce qui concerne les problèmes d'humidité et d'infiltration d'eau affectant le sous-sol de la maison.

Quant à l'impossibilité d'utilisation du garage, les consorts PERSONNE5.) concluent à la confirmation du jugement entrepris par adoption de ses motifs.

Sur base des plans de la maison fournis par PERSONNE1.) lors de la vente, de l'offre de prix de l'entreprise SOCIETE3.) du 7 juin 2018, du rapport d'expertise Assassi du 8 mars 2019, des photographies de la pente et de la porte du garage ainsi que de diverses attestations, les juges de première instance auraient à juste titre retenu que le dol est établi en l'espèce.

Les consorts PERSONNE5.) rappellent que le vendeur aurait une obligation d'information à leur égard, de sorte qu'il aurait dû les informer de tous les éléments dont il avait connaissance ou était censé avoir connaissance pouvant les intéresser.

Or, PERSONNE1.) leur aurait assurés verbalement que toute voiture pouvait entrer dans le garage.

S'y ajouteraient que les plans actuels de la maison indiquant les mensurations réelles et actuelles du garage n'auraient jamais été déposés à la commune.

L'appelant n'établirait, ni même alléguerait, les avoir informés de l'impossibilité d'utilisation du garage, dès lors qu'il se contenterait de contester avoir prétendu que

toute sorte de véhicule pourrait entrer dans son garage, respectivement d'y avoir garé la sienne.

Dans la mesure où PERSONNE1.) leur a vendu une maison avec garage, ils auraient pu légitimement présumer pouvoir utiliser le garage à cette fin sans devoir procéder à de plus amples vérifications.

Les informations en question auraient été d'une telle importance qu'il y aurait lieu d'admettre que les parties intimées n'auraient pas contracté ou auraient contracté à d'autres conditions, si elles les avaient connues avant la vente.

Le fait pour le vendeur de ne les pas avoir informés que le garage ne pouvait pas servir à sa fonction première, à savoir au stationnement d'une voiture, a dès lors été qualifié à bon escient par les juges de première instance, non seulement de manquement à l'obligation d'information, mais encore de réticence dolosive au sens de l'article 1116 du Code civil.

Quant aux vices cachés et aux malfaçons affectant le sous-sol de l'immeuble, les consorts PERSONNE5.) considèrent que les conditions d'application de l'article 1641 du Code civil sont remplies et que les moyens développés par PERSONNE1.) en appel sont à écarter pour manque de pertinence.

Quant à la condition d'antériorité du vice à la vente, ils rappellent qu'il suffit que le vice soit simplement en germe avant ou au moment de la vente.

Il serait un fait qu'PERSONNE1.) aurait procédé à la construction d'une terrasse à l'arrière de la maison et de deux pièces, se situant en-dessous de cette terrasse au niveau du sous-sol.

Après leur emménagement, ils auraient découvert au mois de mars ou d'avril 2018 que toute la partie du sous-sol arrière du côté jardin se trouve inondée dès qu'il pleut et que la buanderie et la chaufferie présentent une humidité significative par rapport au restant du sous-sol.

De plus, ils auraient découvert une pièce cachée en-dessous des escaliers menant de la terrasse extérieure à la cave qui aurait été entachée entièrement d'humidité, d'eau et même de moisissures.

Ayant confronté PERSONNE1.) à ce sujet, ce dernier aurait avoué devant témoins avoir effectivement construit le mur sous les escaliers de la terrasse parce qu'il ne voulait pas effectuer des travaux contre les infiltrations d'eau, ces travaux étant trop chers.

L'attestation testimoniale de PERSONNE6.) prouverait encore que l'appelant avait déjà en 2014 connaissance des problèmes d'infiltration d'eau au sous-sol, soit bien avant la vente de l'immeuble.

Par ailleurs, l'appelant ne contesterait pas l'existence des problèmes d'humidité au niveau du sous-sol de l'immeuble, mais il se bornerait à en contester l'ampleur.

La condition d'antériorité du vice à la vente et sa connaissance par PERSONNE1.) seraient dès lors établies en l'espèce.

Les consorts PERSONNE5.) se rapportent ensuite aux constatations de l'expert Assassi pour dire que les problèmes d'humidité sont d'une gravité telle qu'ils diminuent, voire empêchent, l'usage normal du sous-sol.

Même si les pièces affectées par les vices ne sont pas des pièces d'habitation, elles ne pourraient être utilisées convenablement en raison du taux d'humidité particulièrement élevé dans la chaufferie et dans la buanderie.

Quant au caractère caché du vice, les consorts PERSONNE5.) font observer que même s'ils avaient visité la maison à trois reprises avant de l'acheter, les désordres ne se seraient pas relevés lors de vérifications immédiates et normales.

Il serait évident qu'en tant qu'acheteurs profanes, il leur aurait été impossible de casser des murs pour déceler des problèmes d'infiltration d'eau au niveau du sous-sol, d'enlever des dalles sur la terrasse pour vérifier la présence d'une protection UBO ou semblable ou de vérifier que le tuyau de drainage ne soit pas cassé sans recourir à une caméra endoscopique ou encore de mesurer l'humidité dans chaque pièce du sous-sol, sans l'aide d'un homme de l'art.

Si les consorts PERSONNE5.) admettent avoir été au courant que le sous-sol présentait à certains endroits de l'humidité, toujours serait-il qu'en tant que non professionnels, ils n'étaient pas en mesure de constater l'étendue de l'humidité présente au niveau du sous-sol et dès lors d'anticiper les conséquences susceptibles d'en découler.

Le tribunal aurait à juste titre retenu que « *PERSONNE1.) ne saurait ainsi sérieusement faire valoir que si un acheteur constate des problèmes d'humidité affectant une partie du sous-sol, il devrait être présumé avoir pu supposer que des problèmes similaires pourraient affecter d'autres parties du même niveau de l'immeuble ou avoir accepté que cette humidité puisse affecter l'ensemble de l'immeuble, sinon au moins l'intégralité du sous-sol* ».

Les consorts PERSONNE5.) contestent tout prétendu aveu de leur part devant l'expert judiciaire de la connaissance de l'ensemble des vices en l'informant de leur connaissance avant la vente de problèmes d'humidité affectant certaines pièces du sous-sol.

En effet, les déclarations en question n'auraient concerné ni la pièce arrière du sous-sol se trouvant en dessous de la terrasse ni la chaufferie et la buanderie, mais le mur dans le hall du sous-sol et le mur du garage.

Il y aurait dès lors lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a retenu la responsabilité d'PERSONNE1.) sur base de l'article 1641 du Code civil, de sorte qu'il

y aurait également lieu de confirmer la condamnation de l'appelant au paiement de la somme de 19.997,38 euros.

Dans la mesure où PERSONNE1.) leur aurait sciemment caché l'existence de l'humidité affectant l'arrière du sous-sol, le tribunal aurait encore à juste titre écarté la clause d'exclusion de responsabilité.

En effet, si le vendeur avait connaissance des vices cachés avant la conclusion de la vente, sa responsabilité serait engagée en vertu de l'article 1645 du Code civil.

Ainsi, une clause d'exclusion de responsabilité perdrait son efficacité si le vendeur connaissait les vices de la chose et qu'il en a nié ou tu l'existence.

Les consorts PERSONNE5.) concluent encore à la confirmation de la décision entreprise en ce qu'un complément d'expertise a été ordonné alors que l'afflux des infiltrations d'eau et d'humidité non négligeable après la visite des lieux avec l'expert judiciaire en date du 18 octobre 2018, aurait effectivement aggravé le problème au niveau du sous-sol de la maison.

En l'espèce, ils auraient dû faire appel à la société SOCIETE1.) pour la réalisation de l'intégralité des travaux préconisés par l'expert dans son rapport. Les différents travaux nécessaires pour une mise en conformité auraient été évalués par ladite société au montant de 23.262,55,- euros TTC.

Les photos prises par leurs soins avant et après les travaux d'isolation montreraient bien dans quel état le sous-sol de la maison, et notamment les pièces concernées se seraient trouvées, ainsi que l'ampleur des dégâts avant la réalisation des travaux.

Dans la mesure où le tribunal aurait considéré de ne pas disposer des connaissances techniques requises en la matière pour se prononcer sur le bien-fondé de leur demande et dans la mesure où celle-ci n'est pas dénuée de tout fondement, eu égard aux photographies versées en cause illustrant l'état du sous-sol avant et après l'intervention de la société SOCIETE1.), il aurait à juste titre ordonné un complément d'expertise afin de déterminer si les travaux entrepris par la société SOCIETE1.) étaient nécessaires pour remédier aux désordres constatés au sous-sol par l'expert judiciaire Assassi dans son rapport d'expertise du 8 mars 2019.

Quant à l'utilisation clandestine d'électricité, les consorts PERSONNE5.) concluent à la confirmation de la décision entreprise sur base de leur pièce n°15 qui ne constituerait pas une attestation testimoniale, mais un constat d'un professionnel.

Les consorts PERSONNE5.) s'opposent finalement à la demande subsidiaire d'PERSONNE1.) en réduction du montant des condamnations intervenues.

Ils réclament la condamnation de l'appelant sur base de l'article 6-1 du Code civil, sinon sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, au paiement de la somme de 5.000,- euros alors qu'il ressortirait du dossier que celui-ci aurait agi par pure mauvaise

foi et essayerait par des moyens dilatoires de ne pas prendre en charge les travaux de mise en conformité qu'ils ont dû payer.

Le comportement de l'appelant les auraient encore contraints de recourir au service d'un avocat pour se défendre en justice ce qui aurait engendré des frais supplémentaires qu'il serait particulièrement inéquitable de laisser à leur seule charge.

Ils réclament une indemnité de procédure de 3.500,- euros pour l'instance d'appel et la condamnation de l'appelant aux frais et dépens de cette instance.

Appréciation de la Cour

L'appel introduit dans les formes et délai de la loi est à déclarer recevable.

1. Quant aux désordres affectant le garage

Aux termes de leurs conclusions du 16 février 2023, les consorts PERSONNE5.) précisent qu'ils agissent à l'encontre d'PERSONNE1.) principalement sur base de l'article 1116 du Code civil et subsidiairement sur base de l'article 1604 du Code civil.

Le bref délai de l'article 1648 du Code civil n'est pas applicable en matière de dol.

Aux termes de l'article 1116 du Code civil, le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté. Le dol ne se présume pas et doit être prouvé par la victime.

Il faut que le mensonge ou la réticence ait été motivé par l'intention de tromper le cocontractant. 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. L'auteur du dol doit partant avoir eu connaissance de la circonstance qu'on lui reproche d'avoir tue. Il est admis que le manquement à une obligation précontractuelle d'information, à le supposer établi, ne peut suffire à caractériser le dol par réticence, si ne s'y ajoute la constatation du caractère intentionnel de ce manquement. (Jurisclasseur civil, Fasc. unique : Contrats et obligations – Dol, art. 1116, n° 11 et svts).

Concernant la réticence dolosive reprochée à PERSONNE1.), la Cour se rallie à l'exposé en droit des juges de première instance qui ont de manière correcte exposé les règles en matière de dol, vice du consentement, rappelant que les manœuvres dolosives peuvent consister en une réticence, voire un simple silence, mais qu'il faut que l'auteur des manœuvres ait agi intentionnellement pour tromper le cocontractant et que l'erreur provoquée par les manœuvres ait été déterminante du consentement de ce dernier.

Il incombe aux consorts PERSONNE5.) d'établir le dol qu'ils invoquent.

A l'appui de leurs développements, ils versent les plans de la maison fournis par PERSONNE1.) lors de la vente, une offre de prix n° 5679 dressée par la société

SOCIETE3.) en date du 7 juin 2018, le rapport d'expertise judiciaire Assassi du 8 mars 2019, des photographies de la pente et de la porte du garage ainsi que diverses attestations testimoniales.

A l'instar de la juridiction de première instance, la Cour constate que les plans de la maison remis par PERSONNE1.) aux parties intimées, renseignent l'existence d'un garage au niveau du sous-sol, d'une longueur de 3,95 m et d'une largeur de 3,50 m et d'une hauteur de l'intégralité du sous-sol de 2,34 m.

Par opposition aux plans, l'expert judiciaire Assassi a constaté que la hauteur du garage s'élève à 1,73 m au niveau de son entrée et à 1,93 m à l'intérieur.

Le rapport d'expertise retient « *pour ce qui est de l'accessibilité fort réduite du garage due à la hauteur du passage ainsi que de la pente présente, l'expert soussigné juge impossible l'adaptation de l'accès du garage sans modification importante de la structure d'habitation* ».

Ce constat de l'expert est confirmé par l'offre de prix n° 5679 de la société SOCIETE3.) du 7 juin 2018 qui indique que « *la possibilité de la réalisation d'une nouvelle rampe de garage pour accès voiture, est pour nous irréalisable du fait d'une longueur trop court[e] de la rampe existante par rapport à la différence de niveau trop grande entre le garage et le trottoir. De plus, la hauteur sous porte de garage trop faible (environ 1.70) ne permet aucune possibilité d'adaptation intérieure.* »

Les consorts PERSONNE5.) reprochent à PERSONNE1.) d'avoir omis de les informer utilement avant la conclusion de la vente sur l'impossibilité d'utiliser le garage à sa fonction primaire, en l'occurrence le stationnement d'un véhicule, et d'avoir volontairement tu cet élément alors qu'il savait qu'ils n'allaient pas contracter ou contracter dans les mêmes circonstances s'ils avaient eu connaissance de l'impossibilité d'accès au garage avec un véhicule .

PERSONNE1.) fait répliquer que lors des trois visites des lieux, les acheteurs auraient pu s'apercevoir de la faible hauteur du passage, le mesurage d'une hauteur ne nécessitant aucune compétence technique particulière.

Il leur aurait encore été loisible de faire un essai avec leur propre voiture pour accéder au garage, pour le cas où un examen à l'œil nu n'aurait pas été suffisant,

Compte tenu à la configuration des lieux, aucun dol ne saurait être retenu dans son chef.

Dans le cadre de ses contestations dans la présente instance du montant retenu par l'expert du chef de la moins-value en raison de l'impossibilité d'utilisation du garage à sa fonction première, l'appelant contredit lui-même ses affirmations précédentes suivant lesquelles un examen *de visu* aurait permis de déceler la hauteur insuffisante au niveau du passage en soutenant « *que d'une part, un véhicule de taille réduite pourrait y être garé et que d'autre part, des travaux techniques de réhausse du linteau pourraient*

parfaitement être effectués ultérieurement par les parties intimées et permettraient une utilisation normale du garage ».

Il résulte des attestations testimoniales versées en cause qu'PERSONNE1.) n'a jamais garé sa propre voiture dans le garage de sa maison.

Son ex-épouse, PERSONNE7.), a précisé que « *durant la période pendant laquelle je résidais à l'adresse ADRESSE2.) à ADRESSE2.) (...) nous n'avons jamais pu rentrer de voiture dans le garage, vu la configuration de celui-ci.* »

Il ne fait dès lors pas de doute qu'PERSONNE1.) avait connaissance de l'impossibilité d'accéder avec une voiture au garage.

Ce dernier n'établit, ni même allègue, avoir informé les parties acquéreuses de cet état des choses.

La Cour approuve les premiers juges en ce qu'ils ont retenu qu'il n'est pas aisé de constater *de visu* que l'accès au garage moyennant une voiture est impossible.

Si les photos versées en cause illustrent l'exiguïté du passage, toujours est-il qu'elles ne permettent pas de conclure d'emblée à une inaccessibilité du garage.

La question de l'accessibilité d'un garage dépend encore d'autres facteurs dont notamment celle du gabarit de la voiture.

Les magistrats de première instance ont relevé à juste titre qu'en achetant une maison avec garage, les acquéreurs ont légitimement pu présumer qu'ils pourront utiliser ce garage pour y faire stationner leur voiture.

Tant la hauteur du garage, plus importante en son intérieur qu'au niveau du passage, que le fait que la maison voisine - figurant sur certaines des photos et dont la configuration des lieux est identique - dispose d'un garage rénové et a priori fonctionnel, ont encore pu corroborer la croyance des acquéreurs à l'accessibilité du garage.

Le tribunal est encore à confirmer en ce qu'il a retenu qu' « *Exiger qu'ils fassent un essai avec leur voiture afin de s'assurer que celle-ci puisse effectivement y entrer, correspondrait à exiger des acquéreurs de soupçonner d'office la mauvaise foi dans le chef du vendeur* ».

Ainsi, même si la pente paraissait raide et le niveau de passage peu élevé, les acquéreurs pouvaient partir du principe qu'en acquérant une maison avec garage, ils allaient pouvoir l'utiliser pour y garer leur voiture sans procéder à de plus amples vérifications.

Eu égard aux photographies versées en cause concernant la configuration des lieux, une descente sur les lieux, telle que sollicitée par PERSONNE1.) à titre plus subsidiaire, ne s'avère pas nécessaire.

Le fait pour les consorts PERSONNE5.) d'avoir loué au mois de mars 2018 un emplacement de stationnement situé à proximité auprès d'PERSONNE1.), ne prouve ni leur connaissance de l'impossibilité d'utilisation du garage avant la vente ni une acceptation de l'état dans lequel le bien leur a été vendu en toutes ses contenances, tailles et hauteurs.

La location d'un garage auprès d'PERSONNE1.) établit uniquement la nécessité, aux yeux des acquéreurs, de disposer d'un stationnement protégé pour leur voiture.

A l'instar des juges de première instance, la Cour considère dès lors qu'il ne saurait être mis en doute que l'existence du garage ait revêtu en l'espèce un caractère déterminant dans le chef des consorts PERSONNE5.) pour l'achat de la maison.

L'expert Assassi juge impossible l'adaptation de l'accès au garage sans modification conséquente de la structure d'habitation. La réticence de ce vice porte donc sur un élément important du bien cédé.

Comme mentionné ci-avant, PERSONNE1.) n'établit pas avoir informé les parties acquéreuses du fait qu'il n'a jamais utilisé le garage afin d'y stationner sa voiture eu égard à la configuration des lieux.

C'est dès lors par une saine appréciation tant factuelle que juridique des éléments de la cause que la Cour adopte que les juges de première instance ont, sur base des éléments de la cause, pris ensemble avec l'attitude procédurale adoptée par PERSONNE1.), retenu que tant l'élément matériel que l'élément moral du dol se trouvent établis dans le chef de ce dernier.

Le jugement entrepris est dès lors à confirmer en ce qu'il a retenu qu'en omettant d'informer les consorts PERSONNE5.) que le garage situé au sous-sol de la maison ne pouvait pas servir à sa fonction première, à savoir le stationnement d'une voiture, PERSONNE1.) a non seulement manqué à son obligation générale d'information, mais également commis une réticence dolosive au sens de l'article 1116 du Code civil.

PERSONNE1.) estime que la juridiction de première instance l'a condamné à tort au paiement de la somme de 35.200,- euros à titre de moins-value du garage, alors que l'expert mentionne une accessibilité réduite et non une inaccessibilité totale.

L'estimation *ex aequo et bono* par l'expert à la somme de 35.200,- euros serait fondée sur une utilisation comme zone de stockage alors que « *d'une part, un véhicule de taille réduite pourrait y être garé et que d'autre part, des travaux techniques de réhausse du linteau pourraient parfaitement être effectués ultérieurement par les parties intimées et permettraient une utilisation normale du garage* ».

Les parties intimées concluent à la confirmation de la décision entreprise en ce qu'elle a fait droit à leur demande au titre de moins-value du chef de l'impossibilité d'utiliser le garage aux fins de stationnement pour le montant retenu par l'expert de 35.200,- euros.

Tel que l'ont rappelé à juste titre les premiers juges, les tribunaux ne doivent s'écarter des conclusions de l'expert qu'avec la plus grande circonspection et uniquement dans le cas où il existe des éléments sérieux permettant de conclure qu'il n'a pas correctement analysé toutes les données qui lui ont été soumises (Cour d'appel, 8 avril 1998, Pas. 31, p. 28).

La Cour se rallie au tribunal en ce que compte tenu des prix pratiqués sur le marché immobilier et du prix total déboursé par les consorts PERSONNE5.) pour l'achat de la maison, le montant de 35.200.- euros n'apparaît pas comme « totalement surfait ».

Eu égard aux conclusions de l'expert judiciaire que le garage litigieux ne pourra jamais abriter de voiture sans que des travaux conséquents touchant à la structure même de la maison soient envisagés et en l'absence d'éléments produits par PERSONNE1.) permettant de remettre en cause les conclusions de l'expert, les juges de première instance sont à confirmer en ce qu'ils ont retenu le montant de 35.200,- euros au titre de la moins-value du chef de l'impossibilité d'utiliser le garage comme stationnement d'un véhicule.

Il n'y a dès lors pas lieu à faire droit à la demande subsidiaire d'PERSONNE1.) en réduction du montant de 35.200,- euros.

L'appel d'PERSONNE1.) en ce qui concerne sa condamnation au paiement d'une moins-value de 35.200,- euros au titre de l'impossibilité d'utilisation du garage à sa fin première est à déclarer non fondé et le jugement déféré est à confirmer par adoption de ses motifs.

2. Quant aux désordres affectant le sous-sol de la maison

PERSONNE1.) soulève l'irrecevabilité de l'action des consorts PERSONNE5.) pour cause de non-respect du bref délai pour agir sur base de l'article 1648 du Code civil.

Il critique les premiers juges de ne pas avoir examiné ce moyen, malgré le fait qu'il s'est rapporté à prudence de justice, notamment quant au délai imparti en matière d'action en garantie des vices cachés.

S'il est exact que le fait, pour une partie, de se rapporter à sagesse équivaut à une contestation, il n'en reste pas moins qu'une contestation non autrement étayée est à écarter, étant donné qu'il n'appartient pas au juge de suppléer la carence des parties au litige et de rechercher lui-même les moyens juridiques qui auraient pu se trouver à la base de leurs conclusions.

En l'absence de contestations circonstanciées, les juges de première instance ont à juste titre déclaré la demande des consorts PERSONNE5.) sur base de l'article 1641 du Code civil recevable.

Compte tenu des contestations actuelles d'PERSONNE1.) de s'être vu dénoncé les vices affectant le sous-sol de la maison dans le bref délai, et notamment d'avoir été

informé oralement de l'existence desdits vices en avril 2018 et de s'être déplacé pour en faire le constat en date du 28 avril 2018, la Cour est amenée à examiner le moyen, la forclusion pouvant être invoquée en tout état de cause.

Force est de constater que le moyen de l'appelant se limite à contester la dénonciation des vices dans le bref délai prévu à l'article 1648 du Code civil.

Les actions en dénonciation de vice doivent être exercées dans un bref délai à partir du moment où l'acheteur « *a constaté ou aurait dû le constater* ».

Il s'ensuit que l'acquéreur doit avoir connaissance du vice ou aurait dû avoir connaissance du vice, de sorte que le délai peut être retardé jusqu'au moment où il est possible à l'acheteur de déceler l'existence et l'origine du mauvais état de la chose.

L'acte notarié de la vente a été signé le 14 décembre 2017 et l'entrée en jouissance du bien immobilier prévue pour le 1^{er} février 2018.

Il est constant en cause que les consorts PERSONNE5.) ont emménagé en date du 24 janvier 2018.

Les consorts PERSONNE5.) soutiennent de s'être rendu compte des problèmes d'humidité et d'infiltration d'eau affectant le sous-sol arrière du côté du jardin de l'immeuble au mois de mars 2018, respectivement au mois d'avril 2018, sans préjudice quant à une date exacte et d'en avoir informé immédiatement le vendeur.

Il résulte de l'attestation testimoniale de PERSONNE8.) du 3 janvier 2020 que « *le 28 avril 2018, Monsieur PERSONNE1.) m'a avoué en présence de Monsieur PERSONNE9.), qu'il aurait construit le mur sous les escaliers de la terrasse parce qu'il ne voulait pas faire les travaux contre les infiltrations parce que ça coûterait trop cher* ».

Cette attestation testimoniale contredit les contestations d'PERSONNE1.) que l'existence de problèmes d'humidité n'avait pas été portée à sa connaissance dès le mois d'avril 2018.

Le fait que l'appelant ait admis, le 28 avril 2018 en présence du témoin attestateur et de PERSONNE9.), avoir construit un mur en dessous des escaliers de la terrasse afin d'éviter des travaux de réfection contre les infiltrations d'eau établit implicitement que les vices en question avaient été portés à la connaissance au mois d'avril 2018.

Même à admettre que la dénonciation des vices n'ait été opérée qu'aux termes de l'assignation en référé expertise du 2 juillet 2018, toujours est-il qu'au regard de l'apparition desdits vices au mois de mars/avril 2018, cette assignation se situe encore dans le bref délai.

Si les parties intimées ont admis auprès de l'expert Assassi avoir su avant la vente que le mur avant enterré, situé dans le hall du sous-sol et celui du garage présentaient des problèmes d'humidité, toujours est-il que les problèmes d'infiltrations d'eau

actuellement invoqués concernent les locaux de la chaufferie et de la buanderie situés à l'arrière de la maison, côté jardin, sont distincts du hall du sous-sol et du garage.

L'humidité dénoncée au plus tard aux termes de l'assignation en référé d'expertise du 2 juillet 2018 concernant le mur enterré arrière contre le jardin a dès lors été opérée dans un « *bref délai* ».

En l'absence d'autres contestations en ce qui concerne les délais d'action prévus à l'article 1648 du Code civil, la Cour retient que l'action introduite par les consorts PERSONNE5.) est recevable.

Il incombe en premier lieu à l'acheteur qui se prévaut d'un prétendu vice caché pour agir contre son vendeur sur la base de l'action rédhibitoire ou estimatoire, d'établir l'existence du vice invoqué, la gravité du vice, son caractère caché et préalable à la vente.

Le vice réside dans l'état défectueux ou le mauvais fonctionnement de la chose, dans l'impossibilité de s'en servir dans des conditions satisfaisantes, dans les conséquences nuisibles produites à l'occasion d'une utilisation normale (Cour 27 novembre 2002, Pas. 32, 307).

Suivant les plans originaux de la maison tels que versés en cause par les consorts PERSONNE5.), le sous-sol de la maison est composé d'un hall, d'un garage, d'une buanderie et d'une cave.

PERSONNE1.) ne conteste pas avoir procédé à la construction d'une terrasse à l'arrière de la maison ainsi que de deux pièces supplémentaires en-dessous de la prédite terrasse, situées à l'arrière du sous-sol.

Les consorts PERSONNE5.) ont fait remplacer le revêtement en carrelage des escaliers et du pallier extérieurs par des dalles en béton, et ce au courant du mois de juin/juillet 2018.

Aux termes de son rapport d'expertise, l'expert judiciaire Assassi a relevé la présence d'une « humidité par capillarité » au niveau du sous-sol, plus précisément dans la « *pièce arrière* », la chaufferie, la buanderie et le hall.

Il a également constaté au niveau du « *pallier arrière* » : « seuil de porte existante faisant défaut. Différence de niveau entre le niveau fini extérieur en dalles de béton et le niveau fini « jonction cadre de porte / porte » : 1 cm. »

Il a en outre observé la présence d'eau stagnante au fond de la fosse, la présence d'un tuyau d'évacuation partiellement obstrué et un tuyau de drainage cassé et partiellement rempli de boue.

Il a, par ailleurs, relevé, quant au « *mur de soutènement des escaliers* » extérieurs, que l'étanchéité fait défaut au niveau complet du mur arrière enterré ainsi qu'un manque de protection UBO entre les plots et la dalle au niveau de la « *terrasse arrière* ».

Concernant les causes et origines des désordres constatés, l'expert judiciaire s'est exprimé comme suit :

« Les analyses et résultats susmentionnés indiquent d'après l'expert soussigné le défaut d'étanchéité au niveau du mur enterré arrière, plus précisément contre le jardin, ainsi que le manque de protection UBO ou semblable sous les dalles sur plots posées sur l'étanchéité de la terrasse. La présence du tuyau de drainage cassé et en conséquence partiellement remplis de boues ainsi que d'un tuyau d'évacuation obstrué est également constaté par le soussigné. Concernant l'escalier extérieur arrière menant vers le jardin, le soussigné expert tient à préciser que Mme PERSONNE4.) a remonté suivant ses dires le niveau du pallier extérieur d'environ 2 cm, favorisant une infiltration d'eau pluviale lors de grandes averses en jonction cadre inférieur de porte / porte. »

Eu égard aux conclusions de l'expert Assassi, l'existence des désordres affectant l'arrière-côté jardin du sous-sol de l'immeuble est établie.

L'article 1641 du Code civil définit le vice *comme les défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui en diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus.*

Le vice caché constitue le défaut que l'acheteur ne pouvait pas déceler, compte tenu de la nature de la chose vendue et dont il n'a pas eu connaissance au moment de la vente et ne pouvait pas raisonnablement constater (Cour 7 mai 2008, P.34, 243).

Un vice est caché lorsqu'au moment où la chose est susceptible d'être examinée, il ne se révèle pas lors des vérifications immédiates et d'investigations normales. Pour un acheteur sans connaissances techniques, le vice est caché si seul un technicien est capable de le découvrir. Il est au contraire apparent lorsqu'un homme de diligence moyenne l'aurait découvert en procédant à des vérifications élémentaires ou quand il peut être décelé au moyen de l'examen attentif que l'homme sérieux apporte aux affaires qu'il traite (cf. Georges Ravarani, Responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3^{ième} édition, n°695).

PERSONNE1.) soutient que les consorts PERSONNE5.) auraient su que le sous-sol était affecté d'humidité au moment de la vente, ce qui aurait été acté par l'expert judiciaire, de sorte que le vice allégué ne saurait être qualifié de « *vice caché* ».

Force est de relever que l'appelant ne soutient pas que l'humidité affectant l'arrière de la maison, et notamment la buanderie et la chaufferie, étaient visibles sur les murs lors des visites effectuées par les consorts PERSONNE5.).

Comme mentionné ci-avant, la connaissance avant la vente par les parties intimées du fait que le mur du hall du sous-sol et celui du garage présentaient des problèmes d'humidité n'établit pas la connaissance des problèmes d'infiltration d'eau à l'arrière du sous-sol du côté du jardin.

La Cour approuve les juges de première instance en ce qu'ils ont considéré qu'PERSONNE1.) ne saurait sérieusement faire valoir que si un acheteur constate des problèmes d'humidité affectant une partie du sous-sol, il devrait être présumé avoir pu supposer que des problèmes similaires pourraient affecter d'autres parties du même niveau de l'immeuble ou avoir « *accepté que cette humidité puisse affecter l'ensemble de l'immeuble, sinon au moins l'intégralité du sous-sol* ».

Les premiers juges ont retenu à bon escient que même s'il est constant en cause que les consorts PERSONNE5.) étaient au courant que le sous-sol présentait à certains endroits de l'humidité, toujours est-il qu'en tant que non professionnels, il ne fait pas de doute qu'ils n'étaient pas en mesure de constater l'étendue de l'humidité présente au niveau du sous-sol et donc d'anticiper les conséquences susceptibles d'en découler, sans recourir à un homme de l'art.

C'est donc à bon droit que les premiers juges ont qualifié l'humidité affectant le sous-sol de la maison appartenant aux consorts PERSONNE5.) de vice caché.

PERSONNE1.) conteste ensuite la condition d'antériorité du vice. Il soutient que les vices constatés n'auraient pas existé dans leur ampleur actuelle au moment de la vente, mais auraient été engendrés voire aggravés par les travaux entrepris par les consorts PERSONNE5.).

Les juges du fond apprécient souverainement si le vice préexistait à la vente en relevant les circonstances établissant cette antériorité ((JurisClasseur, Code civil, articles 1641 à 1649, Fasc. 30 : Vente – Garantie légale contre les vices cachés – Objet de la garantie: le vice caché, n° 106).

Il suffit que le vice soit simplement en germe au moment de la vente pour satisfaire à cette condition pour satisfaire à la condition d'antériorité du vice.

Force est de constater qu'en soutenant que l'intervention des travaux effectués par les parties intimées a conduit à une aggravation des problèmes d'infiltration d'eau, PERSONNE1.) admet que les problèmes d'humidité et d'infiltration d'eaux affectant le sous-sol de l'immeuble litigieux et plus particulièrement les pièces supplémentaires en-dessous de la terrasse.

Les attestations testimoniales de PERSONNE6.) et de PERSONNE8.) corroborent encore que les problèmes d'humidité et d'infiltrations d'eau affectant la partie arrière du sous-sol de l'immeuble litigieux existaient avant la vente et qu'PERSONNE1.) en avait connaissance.

Le témoin attestateur PERSONNE6.) a déclaré « *Den Herr PERSONNE1.) kouw 2014 bei mech froen op ech Wasser am Keller stoen hun, wael den Herr PERSONNE1.) gemängt heut daat Waasser waat am Keller bei him wir keim vun mir an sein Keller deen ennert der Terasse ass. Daat Wasser ass net vun menger Sait komme. wael ech alles nei gemeet krit hun mat neien drainage.* ».

Il résulte de l'attestation testimoniale précitée de PERSONNE8.) que l'appelant avait construit un mur sous les escaliers de la terrasse contre les infiltrations d'eau.

Le tribunal a retenu à juste titre que la condition d'antériorité du vice est remplie en l'espèce, et ce indépendamment des travaux entrepris par les consorts PERSONNE5.).

En l'espèce, le vice est encore d'une gravité telle qu'il justifie la mise en jeu de la garantie pour vices cachés.

En effet, les désordres relevés par l'expert, et notamment le taux d'humidité particulièrement élevé - l'expert qualifiant les murs à certains endroits comme « mouillés » - ne permettent pas aux consorts PERSONNE5.) de se servir de la buanderie et de la chaufferie dans des conditions satisfaisantes. Ces désordres sont d'une importance telle qu'ils rendent les pièces concernées impropre à leur usage.

Le jugement entrepris est dès lors à confirmer en ce qu'il a retenu que les consorts PERSONNE5.) ont établi l'existence d'un vice caché au sens de l'article 1641 du Code civil.

Quant à la clause de non-garantie des vices invoquée par PERSONNE1.), l'acte notarié de vente stipule au point 2) que « *Les immeubles sont vendus dans l'état où ils se trouvent actuellement, sans garantie pour des raisons soit de vices ou de dégradations quelconques et avec toutes servitudes actives ou passives, apparentes ou non apparentes, sans garantie pouvant exister le cas échéant à leur profit et à leur charge.*

La partie venderesse déclare n'avoir elle-même concédé aucune servitude à charge des immeubles vendus, ne pas savoir qu'il existerait pareille servitude à charge des immeubles vendus et ne pas avoir connaissance de vices cachés. »

Les clauses de non-garantie du fait de l'existence de vices sont valables en principe, sauf si le vendeur, de mauvaise foi, connaît le vice et en tait l'existence. La mauvaise foi du vendeur, c'est-à-dire la connaissance du vice par celui-ci, doit être rapportée par l'acheteur (G. Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3^{ème} édition, n° 743).

Il est pourtant établi par les considérations ci-avant qu'PERSONNE1.) a eu connaissance des vices litigieux lors de la vente.

Au vu de ce qui précède et dans la mesure où PERSONNE1.) était au courant de l'existence des problèmes d'humidité et d'infiltration d'eau affectant le sous-sol arrière du côté du jardin de l'immeuble, il y a lieu de retenir qu'il s'est, en connaissance de cause, gardé d'en informer les acquéreurs PERSONNE5.).

Le tribunal a dès lors à juste titre écarté l'application de la clause de non-garantie.

Dans son rapport l'expert Assassi chiffre les frais pour la mise en conformité de l'étanchéité extérieure à la somme totale de 8.557,38 euros TTC et fixé une moins-value

pour l'existence d'un tuyau de drainage cassé et d'un tuyau d'évacuation obstrué à hauteur du montant de 4.500,- euros et une moins-value pour la présence d'humidité par remontée capillaire à 6.500,- euros.

L'appelant ne fournit pas d'élément de nature à mettre en doute le montant retenu par l'expert à titre de réparation des vices cachés, de sorte que le jugement de première instance est à confirmer en ce qu'il a condamné PERSONNE1.) à payer aux parties intimées d'ores et déjà la somme de 19.557,38 euros.

Pour le surplus et étant donné que la société SOCIETE1.) est intervenue pour un montant de 23.262,55 euros au lieu de 8.557,38 euros pour ce qui concerne les travaux de réfection portant sur l'étanchéité extérieure, le jugement de première instance est également à confirmer en ce qu'il a nommé un expert avec la mission telle qu'elle résulte du jugement de première instance.

3. Quant à l'utilisation « clandestine » d'électricité

PERSONNE1.) conteste toute utilisation clandestine d'électricité et demande, par réformation de la décision entreprise à être déchargé de la condamnation de ce chef.

Il estime que le constat établi le 5 juin 2018 par la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) n'aurait aucune valeur probante alors qu'il ne permettrait pas de conclure qu'il aurait utilisé à partir de l'immeuble vendu les branchements électriques en vue d'alimenter le garage lui appartenant.

Il conteste encore cette pièce pour ne pas répondre aux exigences de l'article 402 du Nouveau Code de procédure civile.

Les consorts PERSONNE5.) soutiennent qu'au moment de la réalisation de travaux d'électricité dans le garage, ils se seraient rendu compte qu'PERSONNE1.) n'aurait pas débranché le câble passant en-dessous de son ancienne maison en direction de ses garages situés à proximité et qu'il aurait profité de leur électricité.

Ils demandent la confirmation du jugement par adoption de ses motifs.

Aux termes d'un courrier du 5 juin 2018, le gestionnaire de projets de la société à responsabilité limitée SOCIETE4.), ci-après la société SOCIETE4.), informe Madame PERSONNE2.) que « *Suite à ma visite des lieux en date du 31 mai 2018, j'ai constaté que l'alimentation électrique de divers garages, situés au côté gauche de la maison N°ADRESSE6.) à ADRESSE4.), est reprise depuis votre maison d'habitation au ADRESSE2.) à ADRESSE4.). Sur ordre de votre part, j'ai débranché le câble d'alimentation asservissant les garages cités ci-dessus.* »

La Cour approuve le tribunal en ce qu'il a dit que l'article 402 du Nouveau Code de procédure civile est sans pertinence en l'espèce, le courrier en question n'étant pas une attestation testimoniale, mais un élément de preuve.

La juridiction de première instance n'est pas critiquée en ce qu'elle a analysé ce chef de demandes sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Eu égard au constat de la société SOCIETE4.) qu'un câble d'alimentation électrique repris depuis la maison appartenant aux conjoints PERSONNE5.) asservissait les garages situés à proximité appartenant à PERSONNE1.) et en l'absence de contestations de ce dernier quant à l'existence de ce branchement, l'appelant a commis une faute en ne procédant pas au débranchement du câble d'alimentation asservissant ses différents garages à la suite de la vente.

PERSONNE1.) ne conteste pas non plus avoir effectivement utilisé les garages après la vente, mais soutient ne pas avoir profité du branchement en question.

A l'instar des premiers juges, la Cour considère qu'à partir du moment où PERSONNE1.) continuait effectivement à utiliser les garages, il y a lieu d'admettre qu'il a profité de l'électricité alimentant les différents garages alors que la présence du câble d'alimentation asservissant les garages établit le besoin en électricité de leur utilisateur.

Ainsi, même en l'absence d'une pièce permettant de quantifier l'électricité utilisée par PERSONNE1.), la juridiction de première instance a à juste titre estimé que le montant réclamé de 250,- euros n'est pas excessif.

Le jugement entrepris est à confirmer par adoption de ses motifs.

4. Quant aux demandes accessoires

- La demande en dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire

Les conjoints PERSONNE5.) demandent le montant de 5.000,- euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire.

« L'exercice d'une voie de recours étant un droit, l'échec de l'appelant n'est pas suffisant pour établir un usage fautif de l'appel. Admettre le contraire reviendrait à rayer le principe du double degré de juridiction (Jurisclasseur responsabilité civile articles 1382 à 1386 Fascicule 131-3 numéro 28).

Pour qu'il y ait abus de droit, il faut que le comportement de l'appelant constitue une faute. On relève deux sortes de comportement condamnable à savoir d'une part, l'utilisation de l'effet suspensif de l'appel à des fins purement dilatoires et d'autre part l'acharnement judiciaire (Jurisclasseur précité numéro 32). »

En l'espèce, l'appel n'a pas été fait à des fins dilatoires et il ne peut être dénoté un acharnement judiciaire de la part de la partie appelante, de sorte que la demande reconventionnelle des parties intimées en paiement du montant de 5.000.- € à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire doit être rejetée tant sur la base de l'article 6-1 du Code civil que sur la base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

- Les demandes sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile

PERSONNE1.) réclame à chacune des parties intimées une indemnité de procédure de 3.000,- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de la procédure civile pour chaque instance.

Les consorts PERSONNE5.) réclament une indemnité de procédure de 3.500,- euros pour l'instance d'appel.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cassation, n° 26/17, 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Eu égard à l'issue du litige en appel, cette demande de l'appelant tant pour la première instance que pour l'instance d'appel n'est pas fondée.

En l'espèce, il paraît équitable d'allouer aux parties intimées une indemnité de procédure de 1.500,- euros.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit l'appel en la forme,

le dit non fondé,

confirme le jugement entrepris en toute sa teneur,

déboute PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de leur demande pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1 du Code civil, respectivement des articles 1382 et 1383 du Code civil,

déboute PERSONNE1.) de toutes ses prétentions sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.), à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) une indemnité de procédure de 1.500,- euros,

condamne PERSONNE1.) à tous les frais et dépens de l'instance d'appel.