

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 143/24 – VII – CIV

**Audience publique du vingt-sept novembre deux mille vingt-quatre**

Numéro CAL-2022-00750 du rôle.

Composition:

Nadine WALCH, premier conseiller-président ;  
Nadine ERPELDING, premier conseiller ;  
Françoise SCHANEN, conseiller ;  
André WEBER, greffier.

E n t r e :

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

**2) PERSONNE2.),** demeurant à L-ADRESSE1.),

parties appelantes aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 4 septembre 2020,

comparant par Maître Yasmina MAADI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

**PERSONNE3.),** demeurant à L-ADRESSE2.),

partie intimée aux fins du susdit exploit ENGEL du 4 septembre 2020,

comparant par Maître Jean-François STEICHEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## LA COUR D'APPEL :

### Faits et rétroactes

Suivant acte notarié du 22 mars 2013, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après les époux GROUPE1.)) ont vendu à PERSONNE3.) une maison d'habitation sise à L-ADRESSE3.), au prix de 328.000,- €

Aux termes des conditions spéciales prévues dans l'acte authentique, les époux GROUPE1.) se sont engagés à réaliser à leurs frais certains travaux de transformation devant permettre de séparer la maison d'habitation, objet de la vente, de l'immeuble attenant situé à l'arrière de la maison vendue, dont ils sont restés propriétaires.

Faisant valoir que les travaux de transformation entrepris par les parties venderesses n'ont pas été réalisés selon les règles de l'art et que des dégâts ont été causés à sa propriété, PERSONNE3.) a assigné les époux GROUPE1.) devant le juge des référés près du Tribunal d'arrondissement de Diekirch par exploit d'huissier de justice du 16 juillet 2014 afin de voir nommer un expert judiciaire.

Suivant ordonnance de référé n°NUMERO0.) du 12 août 2014, l'expert Gilles KINTZELE a été désigné avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon de :

- *déterminer dans un rapport préliminaire si l'immeuble sis à L-ADRESSE3.) constitue un danger pour les habitants,*
- *procéder à un constat des dégâts réalisés par les assignés sub 1) et 2) dans l'immeuble sis à ADRESSE3.) et appartenant à Madame PERSONNE3.),*
- *déterminer les moyens aptes à y remédier et en fixer le coût de réfection et les moins-values éventuelles,*
- *déterminer les consignes et les règles techniques à respecter en vue de la réalisation des travaux tels que stipulés par l'acte notarié du 22 mars 2013.*

L'expert Gilles KINTZELE a établi son rapport définitif en date du 25 mars 2015.

Par exploit d'huissier de justice du 12 août 2015, PERSONNE3.) a fait donner assignation aux époux GROUPE1.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de Diekirch aux fins de les voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, à lui payer la somme de 48.946,36 € avec les intérêts légaux à partir de l'assignation en référé-expertise, sinon à partir du dépôt du rapport d'expertise, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde. Elle a demandé en outre que les époux GROUPE1.) soient

condamnés à enlever l'échafaudage fixé contre le mur de sa maison et à remettre la façade en son état initial, le tout dans un délai de 15 jours à partir de la signification du jugement, et passé ce délai, à se voir d'ores et déjà autoriser à faire effectuer les travaux aux frais des assignés sur simple présentation des factures des ouvriers y employés. PERSONNE3.) a encore sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500,- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, la condamnation des parties assignées aux frais et dépens de l'instance, y compris les frais de l'assignation en référé-expertise s'élevant à 216,66 € et les frais du rapport d'expertise s'élevant à 4.116,15 €

Par un jugement rendu le 30 juin 2020, le Tribunal d'arrondissement de Diekirch a :

- reçu la demande,
- l'a déclaré partiellement fondée,
- condamné les époux GROUPE1.) *in solidum* à payer à PERSONNE3.) la somme de 43.670,84 € avec les intérêts au taux légal à partir du 14 août 2015 [sic], date de la demande en justice, jusqu'à solde,
- dit que la demande de PERSONNE3.) tendant à l'enlèvement de l'échafaudage est devenue sans objet,
- condamné les époux GROUPE1.) à payer à PERSONNE3.) une indemnité de procédure de 1.000,- €
- débouté les époux GROUPE1.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure,
- condamné les époux GROUPE1.) aux frais et dépens de l'instance, y compris les frais de de l'instance de référé-expertise et de l'expertise KINTZELE.

### **Procédure**

Par exploit d'huissier du 4 septembre 2020, les époux GROUPE1.) ont relevé appel du jugement du 30 juin 2020.

Par réformation du jugement entrepris, ils demandent à voir déclarer les demandes de PERSONNE3.) non fondées, sinon de ramener la condamnation prononcée à leur rencontre à de plus justes proportions. Ils requièrent la condamnation de la partie intimée aux frais et dépens des deux instances.

PERSONNE3.) demande à voir déclarer l'appel non fondé et elle sollicite la confirmation du jugement entrepris.

Elle relève appel incident et demande, par réformation du jugement entrepris, l'allocation des montants suivants :

- 1.900,08 € à titre de frais d'enlèvement et de raccordement de l'ancien câble d'alimentation,
- 1.439,10 € à titre de frais liés au déplacement de la porte menant à la chaufferie,
- 1.220,31 € à titre de frais d'enlèvement de la hotte.

Elle sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000,- € pour l'instance d'appel.

Les époux GROUPE1.) contestent le bien-fondé de l'appel incident, tant en son principe qu'en son quantum.

### **Appréciation**

Il ne résulte pas des éléments soumis à l'appréciation de la Cour que le jugement entrepris ait fait l'objet d'une signification, de sorte que les appels principal et incident sont recevables pour avoir été introduits dans les délais et formes de la loi.

Avant d'analyser le bien-fondé des appels, il convient de rappeler les conditions spéciales de l'acte de vente du 22 mars 2013, lesquelles se lisent comme suit :

- *« les frais de séparation (murs de séparation entre maison vendue et immeuble arrière (NUMERO1.)), nouvel escalier pour accéder au sous-sol et nouveau escalier qui monte au premier étage, ainsi que les frais de séparation par les autorités concernées (commune, cadastre, etc.) sont à la charge de la partie venderesse ;*
- *l'électricité qui alimente actuellement la maison ainsi que le bâtiment arrière sera divisé en deux unités. Les frais de division, de branchement ainsi que le nouveau compteur seront à charge de la partie venderesse ;*
- *l'eau qui alimente actuellement la maison ainsi que le bâtiment arrière seront séparés après la division. Les frais de division seront à charge de la partie venderesse ;*
- *la maison vendue et le bâtiment arrière seront alimentés dans le futur par le chauffage urbain. La mise en place ainsi que tous les autres frais de branchement (installation, nouveaux tuyaux, etc.) seront partagés par parts égales par la partie venderesse et la partie acquéreuse.*

*En cas de refus de la commune, les frais de séparation du chauffage sont à charge de la partie venderesse.*

- *deux (2) nouvelles fenêtres (fenêtre du WC séparé ainsi que celle de la petite cuisine se trouvant toutes les deux au deuxième étage) seront comblées définitivement. Une fenêtre sera ouverte du côté du mur latéral donnant sur le chemin menant de la ADRESSE4.) à la ADRESSE5.) (à partir de la petite cuisine). Si cette ouverture ne peut pas être réalisée un système d'aération sera installé. Ces travaux sont effectués par la partie venderesse et aux frais de celle-ci.*

*La partie acquéreuse accepte que la partie venderesse pourra modifier après la signature du présent acte la partie arrière du bâtiment actuel, même de changer le bâtiment en lui-même, c'est-à-dire d'augmenter le volume en rehaussant la toiture, l'intérieur, etc., en respectant la réglementation de la commune.*

*La partie acquéreuse autorise expressément la partie venderesse à entrer sur sa propriété tant que dureront les travaux demandés ».*

#### A. Quant au bien-fondé de l'appel principal

La Cour suivra la chronologie des critiques telles qu'énoncées par les époux GROUPE1.) dans leur acte d'appel.

##### *A.1 Quant à l'accès à la chaufferie et aux modifications de l'escalier*

Les époux GROUPE1.) étaient tenus aux termes de l'acte de vente du 22 mars 2013 de procéder à l'installation de deux nouveaux escaliers, l'un menant du rez-de-chaussée à la cave et l'autre menant du rez-de-chaussée au 1<sup>er</sup> étage de la maison vendue.

Les magistrats ayant siégé en première instance ont alloué le montant de 23.400,- € à PERSONNE3.) à titre de réparation pour les désordres affectant les escaliers.

Pour statuer ainsi, ils ont entériné les conclusions de l'expert Gilles KINTZELE (ci-après l'Expert) aux termes desquelles l'escalier de la cave nouvellement réalisé par les époux GROUPE1.) ne permet pas un accès conforme à la chaufferie en raison du fait que l'escalier bloque la porte d'entrée de la chaufferie. L'Expert a encore relevé un problème de stabilité de l'escalier en question.

Pour remédier aux désordres constatés, l'Expert a retenu que *« pour réaliser un accès conforme au local chaufferie, l'escalier devrait être démoli et modifié en un escalier tournant. Cela a pour conséquence que l'escalier du rez-de-chaussée vers le 1<sup>er</sup> étage devra aussi être modifié (cf. cet escalier n'est d'ailleurs pas conforme non plus) »*.

Pour justifier le bien-fondé de leur appel, les époux GROUPE1.) soutiennent que les escaliers ont été construits conformément à l'autorisation de bâtir et sur les instructions de l'architecte sur base des plans approuvés par PERSONNE3.) lors de la signature du compromis de vente en date du 21 juin 2012.

Ils affirment encore qu'il y aurait eu immixtion de PERSONNE3.) en sa qualité de maître de l'ouvrage et qu'elle devrait en assumer les conséquences. Elle serait dès lors mal venue de prétendre que les escaliers et l'accès à la chaufferie ne seraient pas conformes.

La partie intimée conteste avoir accepté de quelconques plans, tout comme elle nie toute immixtion de sa part dans la construction des deux escaliers.

Etant donné que les parties appelantes n'ont pas versé de pièces, la Cour n'est pas en mesure de contrôler la véracité de leurs allégations. Les époux GROUPE1.) restent dès lors en défaut de rapporter la preuve d'une acceptation des plans par PERSONNE3.), respectivement d'une immixtion de cette dernière dans la réalisation des travaux.

Les époux GROUPE1.) n'ont dès lors pas rapporté la preuve des reproches formulés à l'adresse de PERSONNE3.).

C'est dès lors à juste titre que les magistrats ayant siégé en première instance ont décidé sur base des constats faits par l'Expert que les escaliers nouvellement construits par les époux GROUPE1.) ne sont pas conformes aux règles de l'art et que leur responsabilité contractuelle se trouve dès lors engagée.

Les appelants contestent le montant de 23.400,- € en arguant qu'ils n'auraient déboursé que le montant de 4.500,- € pour la construction des escaliers et que la réparation d'un préjudice ne saurait conduire à la réalisation d'un profit. Dès lors, ils demandent que la condamnation au paiement de dommages et intérêts soit réduite à de plus justes proportions, sans que le montant à allouer à PERSONNE3.) puisse excéder 4.500,- €

Mis à part le fait que la Cour n'est pas en mesure de vérifier le coût de construction des escaliers à défaut de pièces y afférentes, toujours est-il que la réparation d'un préjudice doit être intégrale et que l'Expert chiffre, en l'espèce, le coût de la réparation des désordres au montant de 23.400,- €

Les époux GROUPE1.) sont en défaut de justifier le moindre élément permettant de s'écarter de l'avis de l'Expert, de sorte que ce volet de l'appel n'est pas fondé et qu'il y a lieu à confirmation du jugement entrepris par adoption de ses motifs.

#### *A.2 Quant au raccordement aux canalisations*

Les appelants contestent que les travaux de raccordement aux canalisations étaient inclus dans le poste relatif à la division de l'eau et affirment qu'il serait techniquement impossible de séparer les canalisations.

En page 18 de son rapport, l'Expert retient que les raccordements aux canalisations font partie du poste numéro 3 des conditions spéciales du contrat de vente du 22 mars 2013, lequel, pour rappel, se lit comme suit :

*« L'eau qui alimente actuellement la maison ainsi que le bâtiment arrière seront séparés après leur division. Les frais de division sont à charge de la partie venderesse ».*

L'Expert relève un problème de raccordement de la descente des eaux de toiture arrière et chiffre le coût d'une correcte exécution de ces travaux au montant de 1.755,- €

Au vu des conclusions de l'Expert, l'affirmation qu'il serait techniquement impossible de séparer les canalisations reste à l'état d'une pure allégation.

Les époux GROUPE1.) sont en défaut de justifier le moindre élément permettant de s'écarter de l'avis de l'Expert, de sorte que ce volet de l'appel n'est pas fondé et qu'il y a lieu à confirmation du jugement entrepris.

### *A.3 Quant à la perte de pression du chauffage*

En première instance, les époux GROUPE1.) ont été condamnés au paiement du montant de 236,93 € en raison des frais exposés par PERSONNE3.) pour remédier à un problème de perte de pression du chauffage.

Il résulte du point 4 des conditions spéciales du contrat de vente du 22 mars 2013 que « *la maison vendue et le bâtiment arrière seront alimentés dans le futur par le chauffage urbain. La mise en place ainsi que tous les autres frais de branchement (installation, nouveaux tuyaux, etc.) seront partagés par parts égales par la partie venderesse et la partie acquéreuse. En cas de refus de la commune, les frais de séparation du chauffage sont à charge de la partie venderesse* ».

Il résulte du rapport de l'Expert que « *le raccordement au chauffage urbain n'est pas réalisé et que le chauffage de la maison PERSONNE3.) par une chaudière installée en cave est nécessaire* ».

Les époux GROUPE1.) considèrent qu'il ne leur appartient pas de supporter les frais de maintenance de la chaudière de PERSONNE3.). Admettre le contraire dépasserait les prévisions du contrat qui ferait la loi entre parties.

Etant donné que le raccordement au chauffage urbain ne s'est pas réalisé, une chaudière a dû être installée dans la maison de PERSONNE3.). Conformément aux stipulations contractuelles, les frais d'installation d'une chaudière étaient à charge des époux GROUPE1.). Comme la chaudière souffrait d'un léger défaut ayant consisté en une perte de pression, le coût pour remédier à ce défaut fait forcément partie intégrante des frais d'installation de la chaudière.

Il en résulte que ce volet de l'appel n'est pas fondé et qu'il y a lieu à confirmation du jugement entrepris.

### *A.4 Quant à la fermeture des deux fenêtres et l'ouverture d'une nouvelle fenêtre*

Aux termes des conditions spéciales prévues à l'acte de vente, les époux GROUPE1.) se sont engagés à murer les deux fenêtres du deuxième étage, situées dans la petite cuisine et dans le WC séparé, et à procéder à l'ouverture d'une nouvelle fenêtre.

Les magistrats ayant siégé en première instance ont condamné les époux GROUPE1.) au paiement du montant de 3.917,16 € pour défaut de réalisation des travaux en question.

Les appelants soutiennent que la fenêtre n'aurait pas pu être réalisée en raison du comportement fautif de la partie acquéreuse, laquelle aurait entravé les travaux.

Par ailleurs, le bâtiment étant classé, il serait fort probable que PERSONNE3.) n'ait pas disposé d'une autorisation de bâtir pour l'ouverture de la fenêtre, raison pour laquelle elle se serait systématiquement opposée à l'exécution des travaux.

Les parties appelantes sollicitent la communication de l'autorisation de bâtir pour l'ouverture de la fenêtre dans la salle de bains.

En ordre subsidiaire et pour autant qu'une autorisation de construire ait existé, les époux GROUPE1.) donnent à considérer que PERSONNE3.) n'a jamais procédé à l'ouverture de la fenêtre litigieuse et ils en déduisent que seuls les frais ayant trait à une ventilation pourraient leur être mis à charge.

PERSONNE3.) conteste l'argumentation des parties appelantes au motif qu'il appartenait à ces derniers de combler deux fenêtres et d'installer une nouvelle fenêtre.

La question de l'existence d'une autorisation de bâtir serait sans pertinence pour la solution du litige. Son préjudice consisterait dans le fait de ne pas avoir la fenêtre promise et aurait été évalué par l'Expert au montant de 3.917,16 €. En l'espèce, il s'agirait d'une réparation par équivalent.

En vertu des conditions spéciales de l'acte notarié de vente du 22 mars 2013, l'obligation de murer deux fenêtres et de procéder à l'ouverture d'une nouvelle fenêtre incombait aux époux GROUPE1.).

Les explications fournies par les appelants pour justifier le défaut de réalisation des travaux ne sont étayées par aucun élément soumis à l'appréciation de la Cour. Les faits avancés par les époux GROUPE1.), même à les supposer établis, ne sont de toute manière pas susceptibles de décharger les appelants de leur obligation contractuelle.

C'est à juste titre que la juridiction de première instance a relevé qu'il ne résulte d'aucun élément du dossier que l'ouverture d'une fenêtre n'aurait pas été autorisée et qu'ils ont alloué le montant de 3.917,16 € à PERSONNE3.) correspondant aux frais de murage des deux fenêtres et à l'ouverture de la nouvelle fenêtre tels que chiffrés par l'Expert.

Ce volet de l'appel n'est dès lors pas fondé et le jugement entrepris est à confirmer par adoption de ses motifs.

#### *A.5 Quant à la suppression des toilettes et de la douche*

Il est constant en cause que les parties avaient convenu dès la signature du compromis de vente que les époux GROUPE1.) pourraient continuer à occuper le rez-de-chaussée de l'immeuble vendu. Suivant déclaration manuscrite du 14 février 2013, PERSONNE3.) leur a concédé cette jouissance pour une durée maximale de deux ans.

Pendant cette période d'occupation les époux GROUPE1.) ont installé un WC et une douche au rez-de-chaussée de l'immeuble vendu, sans avoir sollicité au préalable l'accord de PERSONNE3.).

En première instance, les époux GROUPE1.) ont été condamnés au paiement du montant de 1.755,- € correspondant aux frais d'enlèvement de ces installations.

Les appelants contestent le montant de 1.755,- € et demandent qu'une facture relative à ces frais soit produite, preuve de paiement à l'appui.

Ce volet de l'appel n'est pas fondé dans la mesure où les époux GROUPE1.) ne produisent pas le moindre élément de preuve tendant à démontrer que l'Expert se soit trompé en chiffrant les frais d'enlèvement des installations sanitaires ci-avant relevées au montant de 1.755,- €

Le jugement entrepris est dès lors à confirmer sur ce point.

#### *A.6 Quant aux fissures*

Il est constant en cause que les époux GROUPE1.) ont procédé à la démolition complète de l'immeuble qui était attenant à la maison vendue avant d'entamer les travaux de reconstruction d'un nouveau bâtiment.

L'Expert, qui disposait d'un état des lieux avant travaux, a retenu dans son rapport que si le bâtiment de PERSONNE3.) n'était certes pas exempt de fissures avant le début des travaux réalisés par ses voisins, il y a néanmoins eu une aggravation manifeste suite à la réalisation des travaux dans l'immeuble voisin.

La juridiction de première instance a retenu qu'au vu de l'importance de ces fissures, les dommages causés à la maison de PERSONNE3.) excèdent la norme des dégâts habituels provoqués par des travaux de construction exécutés à proximité et constituent partant des troubles anormaux de voisinage.

La demande en indemnisation de PERSONNE3.) a été déclarée fondée, sur base de l'article 544 du Code civil, pour le montant de 8.576,10 €

En instance d'appel, les époux GROUPE1.) se bornent à réaffirmer que les fissures préexistaient aux travaux entrepris par leurs soins et que PERSONNE3.) ne saurait prétendre à une quelconque indemnisation motif pris qu'elle a acquis l'immeuble en l'état où il se trouvait au moment de la vente.

Force est de constater que les appelants ne fournissent pas la moindre critique par rapport au raisonnement des magistrats ayant siégé en première instance ayant consisté à relever une aggravation manifeste des fissures suite à la réalisation des travaux de construction par les époux GROUPE1.).

Ce volet de l'appel n'est dès lors pas fondé et il y a lieu à confirmation du jugement entrepris par adoption de ses motifs.

#### *A.7 Quant aux dégâts des eaux dans la salle de bains du premier étage*

Les époux GROUPE1.) ont été condamnés au paiement du montant de 1.035,45 € à titre de frais de remise en état des dommages causés aux installations sanitaires de la salle de bains du 1<sup>er</sup> étage en raison d'un dégât des eaux causé par le chantier des époux GROUPE1.).

Pour statuer ainsi, la juridiction de première instance s'est référée aux constats de l'Expert, lequel a confirmé que *« dans la salle de bains du 1<sup>er</sup> étage, d'importantes fissures se présentent et que les dégâts d'eau sont causés par le mouvement du sol de la salle de bains. Ceci est dû incontestablement aux travaux voisins chez GROUPE1.) effectués par SOCIETE1.) »*.

La contestation des appelants tendant à dire qu'un tiers serait responsable des dégâts est manifestement vaine dans la mesure où la société SOCIETE1.) a réalisé les travaux pour leur compte, de sorte qu'ils ne sauraient être déchargés de leur responsabilité envers PERSONNE3.).

Ce volet de l'appel n'est pas non plus fondé et il y a lieu de confirmer le jugement entrepris.

#### *A.8 Quant aux infiltrations d'eau dans le mur*

Dans ce contexte, la juridiction de première instance s'est prononcée comme suit :

*« PERSONNE3.) sollicite la somme de [(1.000.- + 1.560.-) + 17% TVA =] 2.995,20 euros à titre de frais de remise en état des dégâts causés à sa maison en raison des infiltrations d'eau constatées pendant le chantier des époux GROUPE1.).*

*Les époux GROUPE1.) contestent qu'il y ait eu des infiltrations d'eau.*

*Dans son rapport, l'expert Gilles KINTZELE indique que « suite à l'absence de fermeture du chantier GROUPE1.), de l'eau s'infiltré dans la maçonnerie et imbibe d'eau le mur. Il y a lieu de procéder aux protections utiles du côté GROUPE1.) (vu l'arrêt actuel dû à la faillite de l'entrepreneur) et de refaire les travaux de peinture intérieurs ».*

*La somme de 2.995,20 euros TTC réclamée par PERSONNE3.) correspond au montant total de 2.560.- euros HTVA évalué par l'expert Gilles KINTZELE, montant qui n'a pas fait l'objet de contestations circonstanciées de la part des époux GROUPE1.).*

*Etant donné que la relation directe de cause à effet entre les travaux entrepris par les époux GROUPE1.) dans leur immeuble et les dégâts causés à la propriété de*

*PERSONNE3.) se trouve établie par les conclusions de l'expert et qu'il ne saurait être contesté que ces dégâts excèdent les charges normales résultant du voisinage, la demande de PERSONNE3.) est à déclarer fondée sur base de l'article 544 du Code civil pour le montant réclamé ».*

En instance d'appel, les appelants entendent s'exonérer de la responsabilité pesant sur eux par la faute de la partie créancière, sinon par la faute d'un tiers.

L'affirmation consistant à dire que PERSONNE3.) aurait régulièrement empêché l'accès des entreprises au chantier et qu'elle aurait entravé l'exécution des travaux reste à l'état d'une pure allégation, de sorte qu'aucune faute dans le chef de la partie intimée n'est établie.

Les époux GROUPE1.) soutiennent encore que les entreprises auxquelles ils auraient confié l'exécution des travaux auraient fait faillite et ils entendent s'exonérer du fait du tiers.

Cette affirmation reste à l'état d'une pure allégation et même à la supposer établie, elle ne serait pas de nature à exonérer les époux GROUPE1.) de leur responsabilité envers PERSONNE3.).

Finalement, les appelants contestent le lien de causalité entre les infiltrations d'eau et les travaux effectués par leurs soins.

Pour établir le bien-fondé de leur contestation, ils se réfèrent à un rapport d'expertise WIES qu'ils omettent de verser.

Pour le surplus, ils ne fournissent pas d'élément permettant d'énervier les conclusions de l'Expert de sorte que ce volet de l'appel n'est pas non plus fondé et il y a lieu à confirmation du jugement entrepris par adoption de ses motifs.

Il résulte de l'ensemble des développements qui précèdent que l'appel principal n'est pas fondé.

## B. Quant au bien-fondé de l'appel incident

### *B.1 Quant à l'enlèvement et le raccordement de l'ancien câble d'alimentation*

PERSONNE3.) reproche à la juridiction de première instance de ne pas avoir fait droit à sa demande en paiement du montant de 1.900,08 € relative à l'enlèvement d'un câble électrique par les parties appelantes.

Le câble électrique en question a permis d'alimenter la maison des époux GROUPE1.) en électricité pendant la période d'exécution des travaux.

Pout débouter PERSONNE3.) de sa prétention, les magistrats ayant siégé en première instance ont décidé que seuls les travaux nécessaires pour séparer

l'alimentation en électricité des deux immeubles étaient à charge des époux GROUPE1.), tandis que le renouvellement des installations électriques dans la maison de PERSONNE3.) était à charge de cette dernière. A défaut d'avoir établi un manquement contractuel dans le chef des époux GROUPE1.), PERSONNE3.) a été déboutée de sa demande en paiement du montant de 1.900,08 €

PERSONNE3.) critique le jugement entrepris et considère que l'engagement des parties appelantes de séparer les deux immeubles ne se serait pas seulement limité à la réalisation physique de cette séparation en faisant installer dans les deux immeubles des tableaux électriques avec des compteurs séparés, mais que cet engagement s'étendrait également à ses suites.

D'ailleurs, l'Expert aurait retenu dans son rapport que les frais de l'enlèvement du câble seraient à mettre à charge des époux GROUPE1.).

Les époux GROUPE1.) demandent la confirmation du jugement du 30 juin 2020 par adoption de ses motifs.

Aux termes de l'article 438 du Nouveau Code de procédure civile, le technicien ne doit jamais porter d'appréciations d'ordre juridique.

La mission de l'Expert ne consistait dès lors pas en une interprétation du contrat existant entre parties, de sorte que la Cour fait abstraction des réflexions de l'Expert à ce sujet.

L'acte de vente du 22 mars 2013 prévoit que *« l'électricité qui alimente actuellement la maison ainsi que le bâtiment arrière sera divisé en deux unités. Les frais de division, de branchement ainsi que le nouveau compteur seront à charge de la partie venderesse »*.

L'enlèvement du câble électrique ayant alimenté la maison des époux GROUPE1.) pendant les travaux de construction ne fait pas partie des frais mis à charge des vendeurs, de sorte que c'est à bon droit que la juridiction de première instance a décidé que PERSONNE3.) n'a pas rapporté la preuve d'un manquement contractuel dans le chef des époux GROUPE1.).

Ce volet de l'appel incident n'est dès lors pas fondé et il convient de confirmer le jugement entrepris sur ce point.

### *B.2 Quant aux frais liés au déplacement de la porte menant à la chaufferie*

PERSONNE3.) reproche à la juridiction de première instance de ne pas avoir fait droit à sa demande en remboursement des frais liés au déplacement de la porte qui mène au local chaufferie. Par réformation du jugement entrepris, elle demande la condamnation des époux GROUPE1.) au paiement du montant de 1.439,10 €

Elle argue que les vendeurs ont fait construire un escalier qui n'est pas conforme aux règles de l'art et qui doit être refait.

L'escalier vicié aurait totalement bloqué l'entrée au local de la chaufferie, de sorte que la porte d'entrée aurait dû être déplacée, ne serait-ce que pour qu'un technicien puisse accéder au chauffage pour en assurer l'entretien.

Pour débouter PERSONNE3.) de ce chef de demande, les magistrats ayant siégé en première instance se sont prononcés comme suit :

*« Les frais que PERSONNE3.) a engagés afin de procéder, de sa propre initiative, au déplacement de la porte d'accès à la chaufferie et dont elle demande également le remboursement ne sont cependant pas à mettre à charge des époux GROUPE1.) puisqu'il résulte du rapport d'expertise qu'afin de garantir un accès conforme à la chaufferie, la porte devra être déplacée une nouvelle fois. Les frais engagés par PERSONNE3.) s'avèrent dès lors inutiles, alors qu'ils n'ont pas permis de résoudre les problèmes constatés ».*

La Cour partage ce raisonnement qu'elle fait sien, de sorte que ce volet de l'appel incident n'est pas fondé et il y a lieu à confirmation du jugement entrepris.

### *B.3 Quant à l'enlèvement de la hotte*

La juridiction de première instance a débouté PERSONNE3.) de sa demande en allocation du montant de 1.220,31 € au motif que les conditions spéciales de l'acte de vente ne prévoient pas que l'enlèvement de la hotte fait partie des travaux à réaliser par les époux GROUPE1.) et que l'acte de vente ne contient pas de clause aux termes de laquelle les vendeurs se seraient engagés à quitter l'immeuble vendu libre de tous meubles ou effets mobiliers.

PERSONNE3.) rappelle que les époux GROUPE1.) ont exploité un restaurant asiatique et qu'en libérant l'immeuble, ils ont pris la cuisine avec eux, sans procéder à l'enlèvement de la hotte.

Elle considère que les équipements de cuisine ne constituent pas des immeubles par destination et auraient dû être enlevés par les précédents propriétaires.

Si l'on devait néanmoins retenir la qualification d'un immeuble par destination, la hotte aurait cessé d'être un immeuble par destination au moment de la vente de l'immeuble au motif que l'immeuble n'avait plus vocation à être un restaurant.

Par réformation du jugement entrepris, il conviendrait de condamner les époux GROUPE1.) au paiement du montant de 1.220,31 €

Les époux GROUPE1.) demandent la confirmation du jugement entrepris par adoption de ses motifs.

Il n'est pas contesté que l'enlèvement de la hotte ne figure pas parmi les travaux à réaliser par les époux GROUPE1.) et qu'aucune autre clause du contrat de vente du 22 mars 2013 ne les oblige à quitter l'immeuble libre de tous effets.

C'est dès lors à bon droit que les magistrats ayant siégé en première instance ont décidé que PERSONNE3.) n'a pas rapporté la preuve d'un manquement contractuel des époux GROUPE1.) par rapport à la hotte litigieuse qui a été laissée sur place, peu importe la question de savoir si la hotte constitue un bien meuble ou immeuble par destination.

Ce volet de l'appel incident n'est pas non plus fondé, de sorte qu'il y a lieu à confirmation du jugement entrepris.

La demande de PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité de 3.000,- € pour l'instance d'appel n'est pas fondée alors qu'elle ne justifie pas en quoi il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à sa charge.

#### **PAR CES MOTIFS :**

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

reçoit les appels principal et incident ;

les dit non fondés ;

confirme le jugement du 30 juin 2020 en toute sa teneur ;

déboute PERSONNE3.) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure de 3.000,- € pour l'instance d'appel ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'appel principal ;

condamne PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'appel incident.