

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N°142/23 - VIII - CIV

Arrêt civil

Audience publique du neuf novembre deux mille vingt-trois

Numéro CAL-2021-00850 du rôle

Composition:

Elisabeth WEYRICH, président de chambre,
Yola SCHMIT, premier conseiller,
Caroline ENGEL, conseiller,
Amra ADROVIC, greffier.

Entre :

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

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

appelants aux termes d'un acte de l'huissier de justice suppléant Michèle BAUSTERT, en remplacement de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg, du 9 juillet 2021,

comparant par Maître Maître Karima HAMMOUCHE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

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

intimé aux fins du susdit exploit BAUSTERT,

comparant par Maître Fabienne GARY, avocat à la Cour,
demeurant à Luxembourg,

2. Maître Yamina NOURA, avocat à la Cour, demeurant
professionnellement à L-4170 Esch-sur-Alzette, 26-28 boulevard J.F.
Kennedy, agissant en sa qualité de curateur de la faillite de la société
anonyme SOCIETE1.) (anciennement SOCIETE1.) S.A.) ayant été
établie et ayant eu son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au
Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le
numéro NUMERO1.),

intimée aux fins du susdit exploit BAUSTERT,

comparant par elle-même,

3. PERSONNE4.), demeurant à L-ADRESSE4.),

4. PERSONNE5.), demeurant à L-ADRESSE5.),

5. la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) , établie et ayant
son siège social à L-ADRESSE6.), inscrite au Registre de Commerce
et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),
représentée par son gérant actuellement en fonctions,

6. la société à responsabilité limitée SOCIETE3.), établie et ayant
son siège social à L-ADRESSE6.), inscrite au Registre de Commerce
et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.),
représentée par son gérant actuellement en fonctions,

7. la société à responsabilité limitée SOCIETE4.). établie et ayant
son siège social à L-ADRESSE7.), inscrite au Registre de Commerce
et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.),
représentée par son gérant actuellement en fonctions,

intimés aux fins du susdit exploit BAUSTERT,

comparant par la société à responsabilité limitée Etude d'Avocats
GROSS & Associés, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des
Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la
présente procédure par Maître David GROSS, avocat à la Cour.

LA COUR D'APPEL :

Suivant acte de vente en l'état futur d'achèvement dressé par devant le notaire Maître Aloyse Biel le 25 novembre 2010, PERSONNE3.) a acquis un appartement duplex avec cave, terrasse et jardin, dans un immeuble en copropriété dénommé résidence ADRESSE8.), situé à ADRESSE9.).

Par acte de vente du 25 juillet 2018 dressé par devant le notaire Maître Henri Beck, précédé d'un compromis de vente du 23 mai 2018, PERSONNE3.) a vendu cet appartement à PERSONNE6.) et PERSONNE2.), chacun pour une moitié indivise, au prix de 660.000 €.

Par lettre datée du 5 juillet 2019, PERSONNE6.) et PERSONNE2.) ont adressé à PERSONNE3.) une lettre de mise en demeure aux termes de laquelle ils ont avisé ce dernier de « *défauts cachés de l'appartement ADRESSE10.), L-ADRESSE11.)* ».

Les sociétés SOCIETE5.) S.A., SOCIETE2.) S.à.r.l., SOCIETE3.) S.à.r.l., SOCIETE4.) S.à.r.l. et SOCIETE6.) S.à.r.l., agissant sous la dénomination « *association momentanée SOCIETE7.)* » étaient les promoteurs et constructeurs de la résidence ADRESSE8.).

La société anonyme SOCIETE1.) (actuellement en faillite), PERSONNE4.), PERSONNE5.), la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) étaient propriétaires du terrain sur lequel la résidence ADRESSE8.) a été construite.

Par exploit d'huissier de justice du 31 décembre 2019, PERSONNE6.) et PERSONNE2.) ont assigné 1) PERSONNE3.), 2) Maître Yamina NOURA, en sa qualité de curateur de la société anonyme SOCIETE1.) S.A., en faillite, 3) PERSONNE4.), 4) PERSONNE5.), 5) la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), 6) la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) et 7) la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, aux fins de les entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, en raison des vices cachés affectant l'immeuble acquis, à leur payer un montant évalué provisoirement à 109.823,94 € + p.m. ou tout autre montant à dire d'experts, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 5 juillet 2019, ou de la demande en justice, chaque fois jusqu'à solde, sinon, et en cas de contestation quant à la question des responsabilités engagées dans la genèse des sinistres, ordonner, soit un complément d'expertise soit une visite des lieux de l'appartement sis à L-ADRESSE1.), en raison des vices et autres désordres affectant l'immeuble et sa construction.

Ils ont encore demandé à voir condamner les parties sub 1) à 7) solidairement, sinon *in solidum* à leur payer les sommes de 2.500 € sur base de l'article 240 du NCPC, de 4.095 € à titre de remboursement de frais et honoraires d'avocat sur base des articles 1147, sinon 1382 du Code civil, sous réserve de modification dudit montant, ainsi que les frais et dépens de l'instance.

Par jugement du 30 avril 2021, le tribunal a déclaré irrecevable la demande de PERSONNE6.) et PERSONNE2.) basée sur la garantie des vices cachés pour autant qu'elle est dirigée contre PERSONNE3.) et a dit non fondées les demandes de PERSONNE6.) et PERSONNE2.) dirigées contre PERSONNE3.) en remboursement de frais et honoraires d'avocat sur le fondement des articles 1147, sinon 1382 du Code civil, ainsi que leur demande sur base de l'article 240 du NCPC. La juridiction de première instance a encore rejeté la demande de PERSONNE3.) en obtention d'une indemnité de procédure et a condamné PERSONNE6.) et PERSONNE2.) au frais et dépens de l'instance dirigée contre PERSONNE3.) avec distraction au profit de Maître Fabienne GARY.

Pour statuer ainsi, le tribunal a qualifié les désordres dénoncés (infiltrations d'eau, bruits provoqués par la circulation de l'eau dans les radiateurs et surtensions dans le réseau électrique) et affectant l'appartement situé à L-ADRESSE1.), de vices cachés et il a retenu qu'ils n'ont pas été dénoncés au vendeur endéans le bref délai dans lequel est enfermée l'action estimatoire intentée par PERSONNE6.) et PERSONNE2.) sur base de l'article 1644 du Code civil.

Les parties sub 2) à 7) ne s'étant pas opposées à une expertise, le tribunal a, pour le surplus et avant tout autre progrès en cause, nommé un homme de l'art pour concilier les parties, sinon de se prononcer sur l'origine des désordres dénoncés, sur les moyens et le coût d'une remise en état éventuelle ainsi que sur une éventuelle perte de jouissance ou moins-value de l'appartement litigieux.

Le tribunal a réservé les autres demandes et frais et a tenu l'affaire en suspens.

Par exploit d'huissier de justice du 9 juillet 2021, PERSONNE6.) et PERSONNE2.) ont relevé appel du jugement précité qui leur a été signifié le 1^{er} juin 2021.

Les appelants, concluent, par réformation, à déclarer recevable leur demande en indemnisation pour vices cachés dirigée contre PERSONNE3.) sur base des articles 1641 et suivants du Code civil, et demandent à le voir condamner à leur payer, outre les intérêts légaux, la somme augmentée à 120.448,94 € + p.m.

Ils demandent encore, par réformation, à voir déclarer fondée la demande en répétibilité des frais et honoraires d'avocat, évalués provisoirement à la somme 10.000 € pour la première instance et sollicitent, au stade de leurs dernières conclusions, l'obtention de la somme de 5.674,71 € pour l'instance d'appel, sur base des articles 1147, sinon 1382 du Code civil.

Finalement PERSONNE6.) et PERSONNE2.) réclament une indemnité de procédure de 2.500 € pour chacune des deux instances ainsi que la condamnation de PERSONNE3.) aux frais et dépens des deux instances.

PERSONNE3.) demande la confirmation du jugement entrepris et le rejet de toutes les demandes des appelants en leur principe et leur quantum, sinon, si sa responsabilité était retenue, le renvoi du dossier en première instance pour statuer sur sa demande à être tenu quitte et indemne de toute condamnation par les parties sub 5) à 7), demande formulée en première instance à titre subsidiaire.

Il sollicite l'obtention d'une indemnité de procédure de 3.000 € pour la première instance, ainsi qu'une indemnité de procédure de 3.000 € pour l'instance d'appel.

Les parties intimées sub 3) à 7) concluent à l'irrecevabilité de l'appel étant donné que le jugement déféré s'est limité à ordonner une mesure d'instruction à leur encontre.

Elles sollicitent l'obtention d'une indemnité de procédure de 500 € pour chacune des cinq parties pour l'instance d'appel.

L'intimée sub 2) a constitué avocat mais n'a pas conclu.

Appréciation de la Cour

1. la recevabilité de l'appel à l'égard des parties sub 3) à 7)

Les appelants concluent à la recevabilité de l'appel dirigé contre les parties sub 3) à 7) au motif que le litige est indivisible en raison d'une demande de condamnation solidaire des intimés sub 1) à 7).

Pour être admis à interjeter appel une partie doit avoir intérêt, caractérisé par le fait que le jugement préjudicie à ses intérêts dans le dispositif de sa décision.

Quant aux destinataires potentiels de l'appel, en cas d'indivisibilité, l'appelant peut et doit intimer tous ceux qui étaient partie en première

instance et indivisiblement concernés par le point qu'il entend remettre en discussion en instance d'appel.

En l'espèce, le jugement déferé a déclaré la demande de PERSONNE6.) et PERSONNE2.) basée sur les vices cachés irrecevable pour autant qu'elle est dirigée contre PERSONNE3.) et a ordonné une expertise judiciaire contradictoire pour les parties précitées sub 2) à 7), sachant que les appelants ont demandé la condamnation solidaire, sinon *in solidum* des parties adverses sub 1) à 7).

La décision attaquée qui tranche une partie du principal et ordonne une mesure d'instruction pour le surplus est un jugement mixte puisque les deux chefs de la décision sont liés à la même demande.

Il est de jurisprudence que l'appelant ne peut diriger son appel que contre celles des parties qui en première instance ont revêtu le rôle d'adversaire, en déposant des conclusions contre lui, respectivement qui ont profité des condamnations prononcées à son encontre. En cas d'indivisibilité cependant, l'appelant peut et doit intimer tous ceux qui étaient partie en première instance, ou du moins tous ceux qui sont indivisiblement concernés par le point qu'il entend remettre en discussion en instance d'appel (Cour d'appel, 2 février 2021, Pasicrisie 40 page 271).

L'appel de PERSONNE6.) et PERSONNE2.) est partant recevable à l'encontre des parties intimées sub 3) à 7).

II. la demande de PERSONNE6.) et PERSONNE2.) fondée sur la garantie des vices cachés à l'encontre de PERSONNE3.)

Les appelants reprochent au tribunal d'avoir déclaré irrecevable leur demande en garantie des vices cachés.

A l'instar de leurs développements en première instance, les appelants font valoir des problèmes d'infiltrations d'eau et d'humidité, de bruits provoqués par la circulation de l'eau dans les radiateurs et de surtensions dans le réseau électrique.

PERSONNE6.) et PERSONNE2.) font grief au tribunal d'avoir estimé que les courriels échangés en partie en septembre 2018 prouvaient qu'ils avaient connaissance des infiltrations et que la dénonciation des vices cachés par courrier daté du 5 juillet 2019 était tardive. En tant que profanes, ils déclarent ne pas avoir fait le lien des problèmes constatés à ce moment avec ceux réalisés antérieurement et redressés par des travaux.

En réitérant leurs moyens soutenus en première instance, ils déclarent avoir informé leur vendeur du passage de l'expert Assassi dans leur mail du 13 septembre 2018, mais n'auraient pris conscience de l'existence de vices et de la nécessité d'en informer le vendeur qu'après l'expertise du 24 mai 2019, date de la visite des lieux avec le bureau d'expertise EX&CO. Ils estiment que la date de constatation des désordres par un homme de l'art constituerait le point de départ du bref délai.

Prétendant ne pas avoir réussi à contacter leur vendeur avant leur courrier du 5 juillet 2019, ils estiment avoir respecté le bref délai.

Ils soutiennent qu'au moment de la passation de l'acte de vente, PERSONNE3.) aurait eu connaissance du problème d'infiltration persistant pour avoir assisté en tant que membre du conseil syndical à l'assemblée générale du 13 juin 2018, portant sur « le suivi des travaux à réaliser dans le cadre de la garantie décennale ».

Les appelants, qui concluent, par confirmation au caractère caché des vices dénoncés, soutiennent, qu'ils auraient constaté des problèmes d'infiltrations d'eau, d'abord dans la grande chambre puis dans la petite chambre, des défaillances des radiateurs ainsi que des installations électriques à partir du mois de janvier 2019.

Ils affirment ne pas avoir obtenu de renseignements sur les désordres dénoncés de la part de leur vendeur et avoir été informés par le syndic de la résidence ADRESSE8.) sur l'existence des défauts d'étanchéité provenant de la façade et des balcons, des problèmes de surtension du système électrique et de bruit par la canalisation de l'eau circulant dans les radiateurs dans la résidence, problèmes existant dès la construction de l'immeuble et mis en évidence dans trois rapports d'expertise et constatés lors des visites des 28 février 2013 et du 10 avril 2014 par le bureau d'expertise EX&CO et du 26 mars 2018 par le bureau d'expertise ARBEX.

Ces désordres rendraient la chose impropre à l'usage auquel elle est destinée.

Ainsi, les problèmes d'infiltrations d'eau engendreraient une humidité importante empêchant toute utilisation normale de la pièce. Les bruits provoqués par la circulation de l'eau dans les radiateurs empêcheraient une jouissance paisible de l'appartement, alors qu'elle se manifesterait de manière soutenue et assourdissante en hiver. Les surtensions dans le réseau électrique nécessiteraient un changement fréquent d'ampoules dans l'appartement.

Réitérant l'exercice de l'action estimatoire sur base des vices cachés qui affecteraient leur appartement situé à L-ADRESSE1.), ils

maintiennent leur demande en indemnisation contre PERSONNE3.) sur le fondement des articles 1641 et suivants du Code civil.

Les acquéreurs affirment que le vendeur aurait minimisé les problèmes d'humidité et aurait tu le dysfonctionnement des radiateurs et du système électrique. Ils soutiennent que les clauses limitatives de responsabilité au profit du vendeur dans le compromis de vente et l'acte de vente ne leur seraient pas opposables, l'article 1643 du Code civil étant inapplicable en cas de mauvaise foi du vendeur.

En réitérant ses moyens exposés en première instance, PERSONNE3.) fait valoir que les désordres dont font état PERSONNE6.) et PERSONNE2.) seraient des vices apparents, pour lesquels la garantie des vices cachés ne s'appliquerait pas.

Sans contester l'existence d'infiltrations dans la chambre parentale de l'appartement au niveau du pied de la porte-fenêtre avec un léger effritement de la peinture à cet endroit au courant de l'année 2015, ni le fait que le promoteur et les sociétés responsables sont intervenus pour remédier au problème, il soutiennent que l'humidité était apparente pour les appelants lors de leur unique visite en mai 2018, que ces derniers étaient au courant de l'intervention à venir au niveau de la façade en raison d'un échange de courriels en septembre 2018, que les intimés sub 3) à 7) auraient proposé de remédier au problème d'humidité en décembre 2020 et que les appelants auraient annulé le rendez-vous de réparation prévu pour janvier 2021, laissant ainsi le problème des infiltrations s'aggraver.

Il conteste encore le caractère caché des problèmes de surtension dans les installations électriques et du bruit causé par la circulation d'eau dans les radiateurs, décelables dès l'emménagement dans les lieux en août 2018.

Si la Cour qualifiait les désordres de vices cachés, il fait plaider que les acquéreurs de l'appartement auraient expressément renoncé à toute garantie pour vices cachés, tant dans le compromis de vente du 23 mai 2018 que dans l'acte notarié de vente du 25 juillet 2018 et qu'en toute hypothèse les prétendus vices, dont les acquéreurs avaient connaissance depuis janvier 2019 au plus tard, auraient été dénoncés tardivement par une lettre du 19 juillet 2019 qu'il prétend n'avoir reçue qu'en date du 19 août 2019.

Il soutient avoir été de bonne foi, et se prévaut du procès-verbal d'assemblée générale du 21 mars 2017 duquel il résulterait que « les problèmes d'infiltrations semblent être réglés » et qu'il aurait pu légitimement s'attendre à ce que le redressement des désordres avait eu lieu. En outre, il déclare ne plus faire partie du conseil syndical

depuis l'assemblée générale du 4 mai 2016, le procès-verbal du 13 juin 2018 ne mentionnant pas sa présence.

Déclarant avoir occupé les lieux lui-même, il soutient que la jouissance de l'appartement ne serait pas affectée, et que l'appartement serait propre à l'usage auquel il est destiné.

Il affirme encore que ce n'est que par courrier du 19 août 2019 que les appelants l'auraient informé de l'existence de vices.

Les appelants n'ayant pas réagi endéans le bref délai prévu à l'article 1648 du Code civil, le jugement déferé serait encore à confirmer en ce que le tribunal a retenu que la demande de PERSONNE6.) et PERSONNE2.) fondée sur la garantie des vices cachés serait irrecevable à son encontre.

Les principes applicables

Il est constant en cause que les parties appelantes et PERSONNE3.) sont liés par un contrat de vente.

Après une énonciation correcte des dispositions de l'article 1641 du Code civil, disposant que « *Le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui 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* », c'est à juste titre que le tribunal, a retenu que seuls les vices cachés ouvrent droit à l'exercice de l'action en garantie, l'acheteur n'étant pas tenu des vices apparents dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même au regard des dispositions de l'article 1642 du même Code.

Un vice est caché lorsqu'au moment où la chose est susceptible d'être examinée, il ne se révèle pas lors de vérifications immédiates et d'investigation normale. Un examen trop superficiel n'est cependant pas suffisant. Les vices apparents sont ceux que l'acheteur peut vérifier lors des vérifications sommaires auxquelles il a procédé ou aurait dû procéder. 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. Il faut que la qualité faisant défaut soit l'une des principales que l'on reconnaît à la chose. En principe, il ne suffit pas que l'une des diverses qualités que l'acheteur pouvait envisager ou que le vendeur avait promise fasse défaut, si cette absence est sans incidence réelle sur l'utilité de la chose. Il faut que le vice présente une certaine gravité, ainsi les défauts qui diminuent seulement l'agrément que l'on peut en tirer ne donnent pas lieu à garantie. L'acquéreur ayant reçu la chose, et

l'obligation de délivrance étant ainsi matériellement exécutée, c'est à lui qu'il incombe d'établir que la chose ne répond pas à l'usage que l'on peut attendre. Il supporte la charge de la preuve (PERSONNE7.), La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3e édition, nos 694 et 695).

La garantie des défauts de la chose vendue est régie par l'article 1648 du Code civil qui dispose dans son alinéa 1^{er} 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* ».

Il convient de préciser que le point de départ du bref délai est le moment où l'acquéreur a découvert le vice ou le moment auquel il aurait dû le découvrir en faisant preuve d'une diligence normale.

La jurisprudence admet que le bref doit être considéré *in abstracto* mais que l'appréciation du délai est laissée à l'appréciation souveraine des juges du fond.

Avant de se prononcer sur le caractère apparent ou caché des vices dénoncés et des conséquences en droit, il y a lieu d'analyser les arguments des parties relatives aux clauses exonératoires contenues dans les contrats liant l'acheteur et le vendeur.

Les clauses d'exonération de garantie des vices

Pour s'opposer à l'action estimatoire, PERSONNE3.), soutient que les appelants ont renoncé à la garantie et se réfère aux clauses exonératoires du compromis de vente du 23 mai 2018 ainsi qu'à l'acte de vente du 25 juillet 2018.

Les appelants soutiennent que ces clauses limitatives de garantie des vices cachés leur seraient inopposables en raison de la mauvaise foi de PERSONNE3.), ayant connaissance des désordres constatés, notamment au regard de sa fonction de membre du conseil syndical.

Le compromis de vente stipule sous le point 4 des charges et conditions que « *Les acquéreurs achètent l'immeuble ci-avant décrit dans l'état bien connu pour l'avoir visité, sans pouvoir exercer aucun recours contre les vendeurs pour quelque cause que ce soit, et renoncent à la garantie pour vice caché* ».

L'acte notarié de vente du 25 juillet 2018 prévoit en sa page 4 que « *La partie acquéreuse prendra les quotes-parts d'immeuble vendues dans l'état où elles se trouvent actuellement avec toutes les appartenances et dépendances, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution du prix, soit pour mauvais état des bâtiments, soit pour*

vices de construction apparents ou non apparents, vétusté, mitoyenneté ou autre cause (...)».

L'article 1643 du Code civil précise que le vendeur est tenu des vices cachés même s'il ne les a pas connus, à moins que dans ce cas il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie.

La doctrine retient qu'une clause de non-garantie ne peut être insérée dans un contrat de vente lorsque le vendeur est un « professionnel » et l'acquéreur un « non professionnel ». En l'occurrence, il est acquis que PERSONNE3.) est à qualifier de vendeur occasionnel, de sorte que des clauses de non-garantie peuvent être insérées dans l'acte de vente.

Selon le droit commun et en vertu du principe de bonne foi qui doit présider aux relations contractuelles, les clauses restreignant ou excluant la garantie du vendeur ne sont pas valables en cas de faute lourde ou de mauvaise foi de ce dernier (JCL not., Form. Vente d'immeuble éd° n° 20.11.2022).

Il appartient à l'acquéreur, en l'occurrence à PERSONNE8.) et PERSONNE2.) d'apporter la preuve de la mauvaise foi vendeur.

En l'espèce, il résulte des trois rapports d'expertise établis à la demande du syndic et suite aux visites des 28 février 2013 et du 10 avril 2014 par le bureau d'expertise EX&CO et du 26 mars 2018 par le bureau d'expertise ARBEX, que les problèmes d'écoulement d'eau ainsi que d'humidité à l'extérieur et à l'intérieur de la résidence, des problèmes de surtensions dans les installations électriques et de bruit en raison causés par la circulation dans les radiateurs existent depuis au moins début 2013.

PERSONNE3.), admettant avoir constaté des problèmes d'humidité dans la chambre parentale et ne contestant pas avoir été membre du conseil syndical jusqu'au 4 mai 2016, ne saurait s'excuser par le fait qu'il aurait légitimement pu s'attendre à ce que le problème d'infiltration soit redressé au regard d'une simple mention au procès-verbal d'assemblée générale du 21 mars 2017 indiquant que « les problèmes d'infiltrations semblent être réglés ».

Le vendeur n'étant pas en mesure de prouver qu'il aurait informé les appelants de l'existence des désordres constatés dans les rapports d'expertise prémentionnés, la Cour en conclut que les appelants ont établi sa mauvaise foi, de sorte que les clauses d'exonération de garantie des vices mentionnés au compromis de vente et à l'acte notarié sont inopposables aux acquéreurs.

La demande estimatoire

En ce qui concerne les vices dénoncés, le jugement entrepris n'est pas critiqué pour avoir décidé qu'il appartient à l'acquéreur qui entend exercer l'action estimatoire, d'établir, conformément à l'article 1641 du Code civil, l'existence, la nature et la gravité des vices invoqués.

En ce qui concerne les problèmes d'humidité dans la grande chambre, les affirmations de PERSONNE3.) relatives au caractère apparent du vice pour les acquéreurs, qui ont visité l'appartement en mai 2018, ainsi que le prétendu défaut de réaction des appelants à la proposition des parties sub 3) à 7) pour remédier aux problèmes d'infiltration restent à l'état de pure allégation.

C'est à bon droit que le tribunal a écarté les constatations de l'agent immobilier PERSONNE9.) relative à la constatation de tâches d'humidité dans l'une des chambres sous la fenêtre gauche ainsi qu'à l'effritement de la peinture lors d'une visite de l'appartement le 7 mars 2018, pour être antérieures à l'unique visite par les appelants en mai 2018, d'autant plus que des travaux devaient être effectués par les promoteurs aux fins de remédier au problème connu au moins depuis le rapport d'expertise EX-CO Sàrl dressé le 28 février 2013. En outre, PERSONNE6.) et PERSONNE2.) ont déclaré avoir visité l'appartement avec l'agent immobilier PERSONNE10.) qui lui indique, dans un courriel du 8 septembre 2019, ne pas avoir eu connaissance d'infiltrations.

C'est encore à bon droit que le tribunal a écarté pour défaut de pertinence la photo non datée et versée par PERSONNE3.) ainsi que l'échange d'email datant de septembre 2018 et postérieur à la vente.

Il ne résulte pas du dossier soumis à la Cour que PERSONNE6.) et PERSONNE2.) auraient été au courant du problème d'humidité avant ces courriels de septembre 2018.

Les juges de première instance sont partant à confirmer pour avoir retenu que le problème d'humidité dans la grande chambre est un vice caché.

Les infiltrations d'eau dans une seconde chambre ayant la même cause et étant apparus en cours de procédure, le caractère caché du vice n'est pas contesté.

Ces infiltrations engendrant une humidité importante et empêchant toute utilisation normale d'une des chambres, il y a lieu d'écarter les contestations de PERSONNE3.) relatives à la diminution de l'usage de l'appartement à un point tel que l'acquéreur ne l'aurait pas acquis ou acquis à un prix plus bas s'il avait connu le vice.

Concernant le bruit causé par les canalisations dans les radiateurs et les surtensions dans le système électrique, il y a lieu de suivre le tribunal pour avoir retenu que ces désordres ne sont pas décelables lors d'une simple visite de l'appartement.

Contrairement aux affirmations de PERSONNE3.), ces dysfonctionnements ne sont pas perceptibles en continu et ont donc pu échapper aux appelants lors de leur visite unique de l'appartement, et ce même en faisant preuve d'une diligence normale. Ce n'est qu'une fois installés et à l'usage des lieux que PERSONNE6.) et PERSONNE2.) ont pu se rendre compte de ces problèmes.

Les bruits importants provoqués par la circulation de l'eau dans les radiateurs se manifestant de manière soutenue et assourdissante en hiver et les surtensions réguliers d'électricité nécessitant un changement fréquent d'ampoules dans l'appartement, le tribunal est à approuver pour avoir conclu que ces vices empêchent une jouissance paisible de l'appartement.

Les affirmations de PERSONNE3.) que l'appartement n'était pas impropre à l'usage auquel il était destiné en raison des bruits importants et des surtensions dans le circuit électrique sont dès lors à écarter.

Il n'est pas non plus établi que PERSONNE3.) aurait informé PERSONNE6.) et PERSONNE2.) de ces trois désordres préalablement à la vente de l'appartement.

Après une analyse correcte du caractère apparent ou caché des vices dénoncés, c'est à juste titre que le tribunal a conclu que les problèmes d'infiltrations d'eau, les bruits provoqués par la circulation de l'eau dans les radiateurs ainsi que les surtensions dans le réseau électrique, constituent des vices cachés.

Concernant la dénonciation des vices, le jugement déféré est critiqué pour ne pas avoir pris comme point de départ du bref délai le 24 mai 2019 correspondant à la visite des lieux de l'expertise unilatérale réalisée par PERSONNE6.) et PERSONNE2.).

Il importe de rappeler l'article 1648 alinéa 1^{er} du Code civil qui dispose 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* ».

L'article 1648 alinéa 3 du même Code précise que le délai de déchéance est interrompu par tous pourparlers entre le vendeur et l'acheteur, par une assignation en référé ainsi que par toute instruction judiciaire par rapport au vice.

Le tribunal a retenu que les appelants ont dénoncé le problème d'infiltration d'eau à PERSONNE3.) par courrier recommandé du 5 juillet 2019.

Ce dernier affirme avoir reçu le courrier recommandé le 19 août 2019.

Il résulte de l'accusé de réception du courrier recommandé daté du 5 juillet 2019 que PERSONNE3.) a été avisé de le 8 juillet 2019 avec la mention « absent » et retourné le 8 août 2019 avec la mention « non réclamé », de sorte qu'il ne saurait se prévaloir de sa propre turpitude d'avoir négligé de réclamer le courrier lui adressé régulièrement.

Les appelants réitèrent leur argument que ce ne serait que par le biais du rapport d'expertise du bureau d'expertise EX&CO du 24 mai 2019 qu'ils auraient pris connaissance de ces vices. Le délai de dénonciation n'aurait commencé à courir qu'à partir de cette date. Ils font, en outre, valoir qu'ils auraient déjà informé PERSONNE3.) de la visite de l'expert Assassi en septembre 2018.

Il y a lieu de suivre le tribunal pour avoir retenu qu'il résulte de l'échange de courriels des 13 et 17 septembre 2018 que PERSONNE6.) et PERSONNE2.) ont été informés des problèmes d'humidité affectant la résidence et que le mail des appelants à PERSONNE3.) du 13 septembre 2018 informant ce dernier de la visite de l'expert Assassi ne saurait être qualifié de lettre de dénonciation de vices.

La lettre de dénonciation datée du 5 juillet 2019 et adressée par PERSONNE6.) et PERSONNE2.) à PERSONNE3.) précise que « *dès janvier 2019 nous avons eu des infiltrations d'eau (...)* ».

Il convient de retenir que le bref délai de dénonciation n'a pas commencé à courir à compter du jour où PERSONNE6.) et PERSONNE2.) ont obtenu le rapport d'expertise du bureau EX&CO du 24 mai 2019, mais à compter du jour où les infiltrations se sont manifestées dans leur appartement, ce d'autant plus qu'ils avaient déjà été informés des problèmes d'humidité dans la résidence dès le mois de septembre 2018. Ils savaient dès lors parfaitement à quoi s'en tenir lorsque les infiltrations se sont manifestées. Le rapport du bureau EX&CO du 24 mai 2019 leur a tout au plus permis de comprendre pourquoi ces infiltrations sont apparues à nouveau.

Il ne résulte d'aucun élément du dossier que PERSONNE6.) et PERSONNE2.) auraient dénoncé à PERSONNE3.) le problème d'infiltration avant leur lettre du 5 juillet 2019.

Quant aux problèmes de bruits « assourdissants » dans les canalisations et de surtensions du réseau électrique nécessitant un changement fréquent des ampoules, c'est nécessairement depuis un temps assez court depuis leur entrée dans les lieux que les appelants ont dû s'en rendre compte.

Les acquéreurs ayant emménagé dans les lieux peu après la vente du 25 juillet 2018, et tous les désordres dénoncés s'étant révélés au moins depuis janvier 2018, il y a lieu d'approuver le tribunal pour avoir retenu que la dénonciation des vices par courrier du 5 juillet 2018 est tardive.

Face aux contestations de PERSONNE3.), les copies de messages SMS des appelants du 21 et 24 janvier 2019 et relatives à la demande de la nouvelle adresse du propriétaire ne sont pas de nature à suspendre le bref délai, en absence d'autres recherches.

PERSONNE6.) et PERSONNE2.) n'ont partant pas agi endéans le bref délai qu'impose l'article 1648 du Code civil pour dénoncer les vices et il y a lieu de suivre le tribunal pour avoir déclaré leur demande fondée sur la garantie des vices cachés irrecevable.

PERSONNE6.) et PERSONNE11.) ayant succombé dans leurs prétentions, leurs demandes en remboursement des frais et honoraires d'avocat sur base des articles 1147 et 1382 du Code civil sont également à rejeter pour les deux instances.

L'appel des acquéreurs n'est dès lors pas fondé et le jugement déferé est à confirmer.

III. Les indemnités de procédure

Au vu de l'issue du litige les demandes de PERSONNE6.) et PERSONNE2.) sur base de l'article 240 du NCPC sont à rejeter tant pour la première instance, par confirmation, que pour l'instance d'appel.

PERSONNE3.) ayant dû recourir aux services rémunérés d'un avocat en appel pour faire valoir ses droits qu'il serait inéquitable de laisser à sa charge, la Cour lui alloue une indemnité de procédure de 1.000 € pour l'instance d'appel.

PERSONNE4.), PERSONNE5.), la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l., la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à.r.l. et la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) S.à.r.l. ayant également dû recourir aux services rémunérés d'un avocat en appel pour faire valoir leurs droits qu'il serait inéquitable de laisser à leur

charge, la Cour leur alloue chacun une indemnité de procédure de 200 € pour l'instance d'appel.

PERSONNE6.) et PERSONNE2.) ayant succombé dans leurs prétentions, doivent supporter les frais et dépens des deux instances.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit l'appel en la forme,

le dit non fondé,

confirme le jugement entrepris,

dit non fondée la demande de PERSONNE6.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE6.) et PERSONNE2.) *in solidum* à payer à PERSONNE3.) le montant de 1.000 € sur base de l'article 240 du NCPC,

condamne PERSONNE6.) et PERSONNE2.) *in solidum* à payer à PERSONNE4.), PERSONNE5.), la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE4.), chacun le montant de 200 € sur base de l'article 240 du NCPC,

condamne PERSONNE6.) et PERSONNE2.) *in solidum* aux frais et dépens de l'instance d'appel, avec distraction au profit de Maître Fabienne Gary, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.