

Audience publique du vingt-six mai deux mille seize

Numéro 40413 du rôle

Composition:

Eliane EICHER, président de chambre,
Agnès ZAGO, conseiller,
Danielle SCHWEITZER, conseiller,
Josiane STEMPEL, greffier.

E n t r e :

1) **AA.)** , gérant de sociétés, demeurant à (...),

2) **BB.)** , employé de banque, demeurant à (...),

3) la société civile immobilière **CC.)** , ayant été établie et ayant eu son siège social à (...), dissoute volontairement suivant extrait des décisions des associés prises en date du (...) et radiée du registre de commerce et des sociétés de Luxembourg en date du (...),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch-sur-Alzette du 9 septembre 2013,

comparant par Maître Paulo FELIX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) **DD.)** , sans état connu, demeurant à (...),

2) **EE.)** , sans état connu, demeurant à (...),

intimés aux fins du prédit exploit STEFFEN,

comparant par Maître Sandra GIACOMETTI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Suivant acte de vente du 30 mars 2009, la société civile immobilière CC.) (ci-après la SCI CC.)), représentée par ses deux gérants AA.) et BB.) , a vendu à DD.) et EE.) (ci-après les époux DD.)-EE,)), un appartement au premier étage d'un immeuble en copropriété sis à (...), au prix de 140.000 EUR.

Suite à l'apparition de problèmes d'humidité dans l'appartement, les époux DD.)-EE,) ont saisi le juge des référés pour voir nommer un expert.

Par exploit d'huissier de justice du 14 septembre 2011, les époux DD.)-EE,) ont fait donner assignation à la SCI CC.) et à AA.) et BB.) , pris personnellement et en leur qualité de liquidateurs de la SCI CC.) pour les voir condamner au paiement de la somme de 60.935 EUR, sur base de l'article 1641 du code civil, sinon sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun, sinon sur base des articles 1382, 1383 et 1384 du code civil. Dans leurs conclusions subséquentes, ils ont changé l'ordre de subsidiarité des bases légales invoquées. Ils ont réclamé la somme de 10.000 EUR à titre d'indemnisation pour préjudices moral et matériel et une indemnité de procédure de 2.500 EUR.

A l'appui de leur demande, ils ont soutenu qu'après l'acquisition de l'appartement, ils ont constaté au cours de l'hiver 2010-2011, des problèmes d'humidité. Ils ont soutenu que les murs des différentes pièces présentent d'importantes taches de moisissures, que l'eau stagne même des fois au sol de la chambre à coucher et que la cave de l'appartement est également affectée par le même type de désordres. Ils ont versé à titre de pièces un rapport d'expertise et un certificat du docteur WAMPACH du service de la Médecine de l'environnement du Ministère de la Santé. Ils ont exposé que les parties défenderesses ne les ont pas informés lors de la vente de l'existence de ce problème d'humidité. Les lieux auraient été affectés d'un vice caché ayant déjà existé au moment de la vente. Les vendeurs auraient même, en remettant les lieux en peinture avant la vente, délibérément et de manière dolosive masqué les défauts affectant l'appartement. Ils auraient ainsi failli à leur obligation de délivrance.

Par un jugement du 30 avril 2013, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a déclaré la demande contre AA.) et BB.) , pris personnellement et en leur qualité de liquidateurs de la SCI CC.) , recevable et fondée en principe sur le fondement de l'article 1641 du code civil, a avant tout autre progrès en cause invité les parties, en ce qui concerne la demande de condamnation dirigée contre la SCI CC.) , dissoute, à conclure au vu du fait que la société a été dissoute et radiée du registre de commerce et à conclure par rapport à la qualité de professionnel de la SCI CC.) au moment de la vente du 30 mars 2009, a invité les parties défenderesses à verser leur titre

de propriété du 10 novembre 2006 par lequel ils ont acquis l'appartement par eux vendu en 2009 aux époux DD.)-EE,) ainsi que les statuts de la société civile immobilière actuellement dissoute, a renvoyé le dossier à l'expert Gilles KINTZELE « aux fins d'évaluer la diminution du prix de l'appartement TEIXEIRA en s'appuyant sur les conclusions de l'expertise du 8 avril 2011 et en considération du fait que les époux DD.)-EE,) ne peuvent prétendre qu'à leur quote-part de copropriétaires dans les frais de réfection de la façade ».

Par exploit d'huissier du 9 septembre 2013, la SCI CC.) , AA.) et BB.) ont régulièrement relevé appel de la décision du 30 avril 2013, qui leur a été signifiée le 30 juillet 2013.

Ils demandent de réformer le jugement de première instance, de dire irrecevable, sinon non fondée la demande en condamnation des parties intimées, sinon la réduire à de plus justes proportions notamment en raison de la nature de certains travaux qui sont communs à tout l'immeuble ou à charge des seules parties intimées.

AA.) et BB.) ne critiquent cependant pas la décision en ce qu'elle est rendue à leur égard à titre personnel et en leur qualité de liquidateurs de la SCI CC.)

Les appelants prétendent d'abord que les époux DD.)-EE,) ont vendu leur appartement le 20 janvier 2014, qu'ils ne sont plus propriétaires de l'appartement litigieux et qu'ils n'ont plus qualité à agir à leur encontre.

Ce moyen est à écarter, puisque les époux DD.)-EE,) réclament l'indemnisation d'un préjudice propre dans le cadre du contrat de vente conclu avec les appelants.

L'acheteur qui a cédé la chose, avec laquelle est transmise la garantie, conserve en effet, la faculté de se prévaloir de celle-ci dans la mesure où il peut faire état d'un intérêt direct et certain, soit qu'il ait subi un préjudice propre, soit qu'il se retourne contre son vendeur par suite de l'action intentée contre lui par le sous-acquéreur : il ne perd donc pas la faculté d'exercer cette action malgré la revente de la chose (JCL civil, art. 1641 à 1649, fasc.40, vente , régime de la garantie, n° 24).

Les appelants prétendent ensuite que c'est à tort que les juges de première instance n'ont pas déclaré la demande des époux DD.)-EE,) , basée sur l'article 1641 du code civil, irrecevable pour tardiveté étant donné que l'acte de vente date du 30 mars 2009 et que la première dénonciation des vices a eu lieu le 23 novembre 2010 par le biais d'une assignation en référé tendant à la nomination d'un expert judiciaire.

Aux termes de l'article 1648 du code civil : « 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'acheteur est déchu de son action à l'expiration d'un délai d'un an à compter de la dénonciation prévue à l'alinéa qui précède, sauf au cas où il aurait été

empêché de la faire valoir par suite de la fraude du vendeur. Le délai de déchéance est interrompu (...) par une assignation en référé ainsi que par toute instruction judiciaire relative au vice (...) ». Le point de départ du bref délai est le jour de la découverte du vice.

L'appartement litigieux fut acquis par acte notarié de vente daté du 30 mars 2009. Il n'est pas contesté que les parties appelantes ont posé de nouvelles fenêtres en décembre 2006 et qu'elles ont effectué des travaux de peinture en 2008 ainsi qu'au courant de l'année 2009. Les parties appelantes ont ainsi rénové l'appartement avant de le vendre le 30 mars 2009.

Etant donné que les appelants ne prouvent, comme en première instance, pas que les problèmes d'humidité aient déjà été découverts par les acheteurs en amont du référé expertise lancé le 23 novembre 2010, c'est à bon droit que le tribunal de première instance a retenu que le bref délai de dénonciation a été respecté par les acquéreurs lorsqu'ils ont assigné les vendeurs en référé en novembre 2010.

Les appelants estiment ensuite que c'est à tort que les juges de première instance ont déclaré la demande des époux DD.)-EE,) basée sur l'article 1641 du code civil recevable, puisque les parties intimées n'auraient demandé ni à voir résoudre la vente ni à voir réduire le prix de celle-ci, mais se seraient limitées à solliciter des dommages et intérêts. Les juges de première instance auraient statué ultra petita en retenant, qu'en réclamant des dommages et intérêts, les intimés auraient de facto opté pour l'action estimatoire.

Dans le cadre de leur assignation devant le tribunal d'arrondissement, les époux DD.)-EE,) ont demandé la condamnation des parties adverses au paiement de la somme de 60.935 EUR telle que retenue par l'expert Gilles KINTZELE dans son rapport du 8 avril 2011, avec les intérêts tels que de droit. Les époux DD.)-EE,) ont encore demandé la condamnation des parties adverses à leur rembourser les frais d'expertise ainsi que les frais de justice qu'ils ont dû avancer et à les voir condamner à réparer le préjudice résultant des problèmes de santé de leurs enfants, évalué à 5.000 EUR par enfant.

La demande des époux DD.)-EE,) tendant à se voir allouer le montant retenu par l'expert à titre de frais de remise en état d'un montant de 60.935 EUR équivaut à une demande en diminution du prix de vente.

C'est partant à juste titre que les juges de première instance ont retenu que les demandeurs ont opté pour l'exercice de l'action estimatoire.

Selon les parties appelantes, la demande des intimés aurait encore dû être déclarée irrecevable, au motif qu'ils n'auraient pas attrait à la cause le syndicat des copropriétaires de l'immeuble dans lequel est situé à l'appartement. Le rapport d'expertise, sur lequel la demande est basée, préconiserait des travaux de rénovation affectant également les parties communes de l'immeuble.

Ce moyen est non fondé puisque l'article 1641 du code civil permet à l'acquéreur d'un immeuble affecté d'un vice caché de se diriger contre son vendeur avec lequel il est lié contractuellement.

Il suit de tout ce qui précède que l'action au fond, lancée par les époux DD.)-EE,) le 14 septembre 2011, est recevable.

Les appelants soutiennent ensuite que c'est à tort que le tribunal de première instance a déclaré la demande fondée sur base de l'article 1641 du code civil.

Ils estiment que les conclusions de l'expert KINTZELE, sur lesquelles la demande est basée, ont trait quasi exclusivement à l'absence de chauffage central au gaz dans l'appartement ainsi qu'à l'absence de ventilation de l'appartement par les parties intimées. Il ne saurait donc s'agir de vices cachés. Par ailleurs, les parties intimées auraient pu se convaincre de l'état de l'appartement en le visitant avant son acquisition. L'état de la façade aurait été bien connu et ce d'autant plus qu'il s'agit d'une très ancienne construction. Les appelants renvoient encore aux stipulations de l'acte notarié qui précise, selon eux, à sa page trois in fine sous l'intitulé « charges et conditions » que l'appartement est acheté dans l'état où il se trouve, à savoir sans façade isolante, sans chauffage, ni autres ventilations.

Les parties intimées concluent à la confirmation du jugement de première instance en ce qu'il a retenu que le problème d'humidité affectant le lot acquis en date du 30 mars 2009 peut être analysé en un vice caché. Elles estiment que les preuves de l'existence d'un vice, ainsi que la preuve de sa gravité et de son caractère caché et, finalement, de son antériorité à la vente résultent à suffisance des conclusions de l'expert Gilles KINTZELE du 8 avril 2011 et du certificat du docteur WAMPACH du 3 décembre 2010.

L'article 1641 du code civil dispose 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 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.

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. (Georges RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3 édition, n°694 et 695).

Les parties appelantes ne contestent pas les conclusions de l'expert ni les constatations du docteur WAMPACH, mais estiment que les causes essentielles des dégâts résident dans l'absence de ventilation manuelle de l'appartement ce que l'expert n'aurait pas manqué de préciser à plusieurs endroits dans son rapport.

L'expert retient dans son rapport que le hall d'entrée de la résidence et les murs périphériques présentent d'importantes taches de moisissures. L'expert relève également que tous les murs extérieurs du bâtiment présentent des taches de moisissures plus ou moins importantes et que dans la salle de bains de l'appartement, il y a également des taches de moisissures au plafond.

Le docteur WAMPACH relève, en outre, que lors de la visite des lieux, il a trouvé d'énormes plages de moisissures, des murs mouillés et des ponts thermiques. Il certifie, par ailleurs, que l'analyse de l'air montre une contamination très sévère par des spores de moisissures, surtout penicillium qui peut provoquer des allergies. Selon lui, il est difficile de concevoir que cette maison soit habitée par une famille avec des enfants. Il estime que des assainissements corrects s'imposent d'urgence.

Au regard des conclusions de l'expert, ensemble le constat du docteur WAMPACH, c'est à bon droit que le tribunal de première instance a retenu que l'appartement acquis par les époux DD.)-EE,) se trouve affecté d'un problème d'humidité le rendant impropre à l'usage auquel il est destiné, à savoir aux fins d'habitation.

Dans son rapport, l'expert Gilles KINTZELE, après avoir distingué entre d'une part, les problèmes à la buanderie et la cave et, d'autre part, les problèmes de moisissures dans l'appartement et les parties communes, vient à la conclusion que « l'installation de chauffage, l'absence de ventilations, et l'absence d'une isolation thermique du bâtiment sont des problèmes constructifs qui font que, même si on aère régulièrement les locaux en les chauffant très fort, des problèmes de condensation apparaissent quand-même dans le bâtiment en question ».

Il résulte des conclusions de l'expert que, contrairement à l'affirmation des appelants, les dégâts constatés ne sont pas la conséquence d'une insuffisance d'aération des locaux, mais que les problèmes d'humidité sont inhérents à la construction.

Même s'il résulte de l'acte notarié de vente que l'immeuble est pris dans l'état où il se trouve, à l'égard d'un acquéreur qui est un simple particulier, sera

considéré comme un vice caché celui que seul un technicien aurait pu découvrir.

Etant donné que lors de la vente, les murs de l'appartement avaient été intégralement repeints, les acquéreurs ne pouvaient raisonnablement pas constater les problèmes d'humidité. N'étant pas des professionnels en la matière, les époux DD.)-EE,) ne pouvaient pas non plus se rendre compte de l'absence d'une isolation thermique de la façade.

Dans ces conditions, il convient de retenir que les problèmes d'humidité affectant l'immeuble acquis par les époux DD.)-EE,) s'analysent en un vice caché.

Pour être couvert par la garantie, le vice doit être antérieur à la vente, et plus précisément au transfert de propriété.

Comme les problèmes d'humidité sont, selon l'expert, dus à une absence d'isolation thermique de la façade, à l'absence de chauffage central et à un défaut de ventilation mécanique qui sont des problèmes constructifs, il y a lieu d'admettre que les vices existaient déjà avant la vente.

C'est partant à juste titre que le tribunal de première instance a déclaré la demande des époux DD.)-EE,) contre AA.) et BB.) fondée en principe.

Les parties appelantes critiquent ensuite le jugement de première instance en ce que les juges ont renvoyé l'affaire devant l'expert judiciaire pour calculer la quote-part des travaux de façade appartenant aux parties intimées. Elles estiment que le tribunal aurait également dû renvoyer l'affaire à l'expert pour les autres prétendus vices qui touchent les parties communes comme les caves et la buanderie, et ne pas faire droit à la demande tendant à l'installation d'une ventilation mécanique alors qu'il incombe aux parties intimées de ventiler correctement leur appartement.

Les parties intimées relèvent régulièrement appel incident. Elles demandent la condamnation solidaire sinon in solidum sinon chacune pour sa part des trois parties appelantes au paiement des montants de 60.935 EUR et de 10.000 EUR.

Il convient de rappeler que dans son jugement du 30 avril 2013, le tribunal a renvoyé le dossier à l'expert afin qu'il puisse évaluer, conformément à l'article 1644 du code civil, la diminution du prix de l'appartement atteint du vice caché relevé par l'expertise et en considération du fait que les époux DD.)-EE,) ne peuvent prétendre qu'à leur quote-part de copropriétaires des frais de réfection de la façade, le surplus de ces frais incombant aux autres propriétaires.

Le vendeur est garant tant des vices affectant les parties privatives que des vices affectant les parties communes. Il répond également des vices affectant les équipements communs (JCL Copropriété , Vente d'un lot en copropriété, n° 105).

L'expert a évalué tous les travaux de remise en état y compris les frais des travaux de remise en état des parties communes.

En l'absence de précisions quant au caractère commun ou privatif de la buanderie et de la cave, c'est à juste titre que le tribunal de première instance a renvoyé le dossier à l'expert avec la mission d'évaluer la diminution du prix de l'appartement DD.)-EE,) en s'appuyant sur les conclusions de l'expertise du 8 avril 2011 et en considération du fait que les époux DD.)-EE,) ne peuvent prétendre qu'à leur quote-part de copropriétaires dans les frais de réfection de la façade.

Outre le remboursement des frais occasionnés par le contrat, l'acquéreur peut demander réparation de toutes sortes de dommages. L'allocation de tels dommages-intérêts n'a lieu d'être, aux termes de l'article 1645 du code civil, que si le vendeur est de mauvaise foi, c'est-à-dire s'il connaissait l'existence du vice de la chose lors de la vente, situation à laquelle se trouve assimilée par les tribunaux celle du vendeur professionnel qui est censé ne pas pouvoir ignorer de tels défauts.(JCL civil, Art.1641 à 1649, fasc 50, Vente n° 74).

Le tribunal de première instance est à confirmer en ce qu'il a, avant de se prononcer par rapport à la demande en dommages et intérêts à hauteur de 10.000 EUR, invité les parties à conclure par rapport à la qualité de professionnel de la société CC.) SCI au moment de la vente du 30 mars 2009 et a invité les défendeurs à verser l'acte de vente du 10 novembre 2006 par lequel ils ont acquis l'appartement qu'ils ont vendu en 2009 aux époux DD.)-EE,) ainsi que les statuts de la société CC.) SCI et qu'il a ordonné un sursis à statuer quant au surplus des demandes en attendant le complément d'instruction ordonné.

Au vu de l'issue du litige en instance d'appel, il ne paraît pas inéquitable de laisser à charge des parties en cause des sommes exposées par elles et non comprises dans les dépens, de sorte que les demandes présentées de part et d'autre sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile sont non fondées.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit les appels principal et incident,

les dit non fondés,

en déboute,

confirme le jugement entrepris,

déboute AA.) , BB.) , SCI CC.) , DD.) et EE.) de leurs demandes en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

impose les frais de l'instance d'appel pour moitié à AA.) et BB.) et pour moitié à DD.) et EE.) avec distraction au profit de Maître Paulo FELIX, avocat constitué, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Eliane EICHER, président de chambre, en présence du greffier Josiane STEMPER.