

Audience publique du vingt-deux juin deux mille seize

Numéro 38473 du rôle

Composition:

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

Entre :

1) **AA.)** , employé privé, et son épouse
2) **BB.)** , sans état,
les deux demeurant à (...),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg du 30 janvier 2009,

comparant par Maître Henri FRANK, avocat à la Cour à Luxembourg,

et :

1) **CC.)** , veuve de feu DD.) , femme au foyer, demeurant à (...),

intimée aux fins du susdit exploit SCHAAL, ayant, par un acte notifié le 10 septembre 2009, repris l'instance introduite par ledit exploit SCHAAL contre feu son époux DD.) , décédé le 22 janvier 2009,

comparant par Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2) **EE.)** , fils de feu DD.) , demeurant à (...),

intimé ayant, par un acte notifié le 10 septembre 2009, repris l'instance introduite par le susdit exploit SCHAAL contre feu son père DD.) , décédé le 22 janvier 2009,

comparant par Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat à la Cour à Luxembourg,

3) FF.) , commerçant, demeurant à (...),

intimé aux fins du susdit exploit SCHAAL,

comparant par Maître Monique WIRION, avocat à la Cour à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par acte conclu par devant Maître GG.) , notaire de résidence à (...) en date du 3 avril 2000, FF.) a vendu aux époux AA.) - BB.) une maison d'habitation avec place et toutes ses appartenances et dépendances sise à (...) , inscrite au cadastre comme suit : Commune de la Ville de Luxembourg, section E d'Eich de l'ancienne commune d'Eich Numéro (...) , lieu-dit « rue de Mühlenbach », maison-place contenant 4 ares 04 centiares, pour le prix de 17.000.000 LUF.

Le 26 juin 2002, les époux AA.) -BB.) ont chargé exclusivement l'Agence Immobilière HH.) de la vente de l'objet décrit comme suit : « une maison de rapport sise (...)

Maison de rapport ent. renovée : 7 studios +- 40 m², 1 appartement +- 60 m² avec une grande terrasse, ent. meublés

Loyer mensuel : 6.445,23 € avec les frais, net 5.701,55 €. »

Par acte conclu par devant Maître GG.) , notaire de résidence à Niederanven en date du 4 septembre 2002, les époux AA.) - BB.) ont vendu aux époux DD.) - CC.) une maison d'habitation avec place et toutes ses appartenances et dépendances sise à (...), comprenant 7 studios et 1 appartement entièrement meublé, inscrite au cadastre comme suit : Commune de la Ville de Luxembourg, section E d'Eich de l'ancienne commune d'Eich Numéro (...) , lieu-dit « rue de Mühlenbach », maison-place contenant 4 ares 04 centiares, pour le prix de 520.576,40 €, dont 37.185 € pour le mobilier.

Déclarant que le service de logement de la Ville de Luxembourg a pris inspection de l'immeuble et les a informés de ce que l'immeuble était classé non pas comme maison de rapport, mais comme maison unifamiliale et ne remplit pas les conditions requises pour la location et que par ailleurs les lieux présentent des malfaçons diverses, les époux CC.) -DD.) ont fait assigner les époux AA.) -BB.) devant le juge des référés aux fins de voir nommer un expert. Les époux AA.) -BB.) ont mis FF.) en intervention.

Par ordonnance de référé du 20 mai 2003, II.) a été nommé expert.

Par arrêt du 28 janvier 2004, rendu sur appel interjeté par les époux CC.) - DD.), la Cour d'appel a dit que le libellé de la mission de l'expert était à reformuler comme suit : « de constater les éventuels vices, malfaçons et défauts de conformité affectant l'immeuble acquis le 4 septembre 2002 sis à (...) et plus particulièrement l'éventuelle non-conformité des lieux par rapport aux prescriptions du règlement des bâtisses de la Ville de Luxembourg, par rapport aux dispositions réglementaires sur les logements destinés à la location et au règlement grand-ducal du 25 février 1979. »

Par exploit d'huissier de justice du 23 mars 2006, les époux CC.) -DD.) ont fait donner assignation aux époux AA.) -BB.) et à Maître GG.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, aux fins de voir condamner chacune des parties assignées pour le tout, sinon in solidum, sinon solidairement, à leur payer le montant de 314.998 € retenu par l'expert II.) à titre de remise en état et ce sous réserves de devis à établir par des corps de métiers et des prix établis par ces derniers en relation avec les augmentations indiciaires dernièrement intervenues en cause, sinon tout autre montant même supérieur à dire d'expert, ces montants avec les intérêts légaux à partir du jour de la vente, sinon à partir du jour de la mise en demeure du 10 mars 2002, sinon à partir du jour de l'introduction du référé expertise, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde. Ils ont demandé condamner les assignés au paiement des frais de l'expertise diligentée par l'expert II.) , des frais et dépens de l'instance, des frais de la procédure de référé-expertise de première instance et de l'instance d'appel ainsi qu'au paiement par chaque partie à une indemnité de procédure de 2.500 €.

Par exploit d'huissier de justice du 11 décembre 2006, les époux AA.) -BB.) ont mis FF.) en intervention aux fins de l'entendre condamner à les tenir quittes et indemnes de toute condamnation pouvant intervenir à leur charge et au profit des époux CC.) -DD.). Ils ont requis une indemnité de procédure de 1.000 €.

Les demandeurs ont soutenu que le 7 mars 2003, le service de logement de la Ville de Luxembourg les a informés que l'immeuble n'était pas classé comme maison de rapport, mais comme maison unifamiliale et qu'il ne remplit pas les critères de location, de salubrité et d'hygiène auxquels doivent répondre les logements destinés à la location.

Par un jugement du 13 janvier 2009, le tribunal a dit que si les vendeurs ont matériellement délivré l'immeuble convenu, il n'en demeure pas moins que l'immeuble ne correspondait pas au moment de la vente aux critères de la Ville de Luxembourg pour être exploité comme immeuble locatif, de sorte que les époux AA.) -BB.) n'ont pas rempli leur obligation de délivrer un immeuble conforme à la destination désignée au compromis de vente et convenue entre parties et doivent en principe indemniser les acquéreurs du préjudice résultant du défaut de conformité de la chose vendue.

Compte tenu de la moins-value de l'immeuble résultant de l'absence d'autorisations administratives et du fait que l'immeuble continue néanmoins à être loué, le tribunal a fixé ex aequo et bono le montant à régler à titre de réparation du préjudice subi par les époux CC.) -DD.) du fait de la non-conformité de l'immeuble à 50.000 €.

Le tribunal a :

condamné AA.) et BB.) solidairement à payer à DD.) et CC.) la somme de 50.000 € avec les intérêts légaux à partir du 10 mars 2003 jusqu'à solde, dit non fondée la demande de DD.) et CC.) à l'égard de Maître GG.) , dit non fondée la demande en intervention de AA.) et d'BB.) contre FF.) , dit non fondée la demande de AA.) et d'BB.) contre Maître GG.) , condamné AA.) et BB.) à payer à DD.) et CC.) la somme de 1.500 € et à payer à FF.) la somme de 1.000 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, dit non fondées les demandes de AA.) et d'BB.) sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, condamné AA.) et BB.) à tous les frais et dépens de l'instance, ainsi qu'aux frais des deux instances de référé-expertise et aux frais de l'expertise II.) , avec distraction au profit de Maîtres Claude SCHMARTZ et Monique WIRION.

Par acte d'huissier de justice du 30 janvier 2009, les époux AA.) -BB.) ont relevé appel de cette décision.

Le 10 septembre 2009, CC.) et EE.) ont, suite au décès de DD.) , repris l'instance introduite par l'acte d'appel du 30 janvier 2009.

Le 2 mai 2012, Maître GG.) a déposé au greffe de la Cour d'appel une requête en péremption d'instance. CC.) , EE.) et FF.) se sont ralliés aux conclusions de Maître GG.) .

Par arrêt du 14 novembre 2013, la Cour d'appel a rejeté le moyen opposé par les époux AA.) -BB.) tiré du défaut de qualité à agir dans le chef des parties CC.) et EE.) , a déclaré périmée l'instance d'appel introduite par acte d'huissier du 30 janvier 2009 par AA.) et BB.) contre Maître GG.) et déclaré non fondée la demande en péremption d'instance de CC.) , EE.) et FF.) .

L'appel interjeté par les époux AA.) -BB.) est régulier pour avoir été interjeté dans les forme et délai de la loi contre le jugement du 13 janvier 2009 que les parties CC.) et DD.) leur ont fait signifier le 16 mars 2010.

Par conclusions notifiées le 2 mai 2014, CC.) et EE.) ont régulièrement relevé appel incident.

FF.) conclut à la confirmation du jugement de première instance.

1) Quant à la demande de CC.) et d'EE.) dirigée contre les époux AA.) -BB.)

1.1. Quant à la demande des époux AA.) -BB.) en annulation du jugement de première instance

Les époux AA.) -BB.) font valoir en premier lieu que l'assignation introductive d'instance avait pêle-mêle cité tout un ensemble de textes sans aucune précision concernant l'applicabilité spécifique de l'un ou de l'autre texte. Ils critiquent le jugement de première instance pour les avoir condamnés sans indiquer la base légale sur laquelle le jugement est fondé et ils demandent d'annuler le jugement pour violation des dispositions de l'article 89 de la Constitution aux termes duquel : « Tout jugement est motivé. »

Ils ajoutent par la suite qu'il importe que le demandeur indique avec toute précision la base légale, ceci pour garantir le procès équitable et pour assurer la défense de la partie assignée, qu'il ne suffit pas qu'une juridiction fasse elle-même le choix de la base légale de l'affaire dont elle est saisie ; qu'en agissant ainsi, une juridiction viole les droits de défense et viole les principes élémentaires du procès équitable. Comme tel a été le cas en l'espèce, il y aura lieu d'annuler toute la procédure pour violation des droits de défense et du procès équitable.

Les parties CC.) et DD.) concluent au rejet de ce moyen ; les juges de première instance auraient exhaustivement cité et débattu toutes les bases légales applicables au cas d'espèce. Ce serait à tort que les appelants soutiennent que les époux CC.) -DD.) n'auraient pas indiqué clairement les bases légales de leur demande et les appelants se contrediraient puisqu'ils auraient basé leur mise en intervention d'FF.) sur les mêmes textes légaux que ceux indiqués par les demandeurs originaires. Selon le principe d'estoppel, nul ne peut se contredire au détriment d'autrui.

L'argumentation des appelants viserait l'exception du libellé obscur et ce moyen serait irrecevable pour ne pas avoir été présenté in limine litis.

A titre subsidiaire, les parties CC.) et DD.) font plaider qu'elles n'avaient même pas besoin d'indiquer une quelconque base légale et que le juge tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables.

Si, dans l'assignation du 23 mars 2006, les époux CC.) -DD.) ont conclu que « la responsabilité des vendeurs est engagée principalement sur base des articles 1604 et suivants du code civil, des articles 1625 et suivants du même code, des articles 1641, 1643, 1644, 1645, 1646-1, sinon des articles 1147 et 1134 du code civil », ils ont clairement indiqué qu'il y avait « manquement à l'obligation de délivrance de l'objet conforme à ce qui était prévu entre parties. »

Les époux AA.) -BB.) ont pris position quant au bien-fondé de la demande introduite contre eux entre autres par les conclusions suivantes : principalement dire qu'il y a eu délivrance conforme dans le chef des époux CC.) -DD.), la finalité de l'acquisition est (...) amplement atteinte, les parties

de Maître KRONSHAGEN ne sauraient en aucune manière prétendre légitimement que les parties de Maître FRANK auraient vendu un immeuble non conforme aux stipulations contractuelles.

Le tribunal a dit que les époux CC.) -DD.) invoquent la délivrance non conforme au motif qu'ils ne peuvent pas utiliser l'immeuble acquis pour l'usage auquel il devait continuer à être affecté, à savoir la location, qu'en vertu de l'obligation de délivrance qui incombe au vendeur, celui-ci doit livrer à l'acheteur une chose conforme à celle qui est prévue au contrat, pour ensuite analyser si les époux AA.) -BB.) avaient rempli leur obligation de délivrance et motiver sa décision par laquelle il a retenu le défaut de conformité de la chose vendue.

Même si le texte légal sur lequel la décision est fondée n'est pas indiqué *expressis verbis*, les développements faits par le tribunal portent sans équivoque sur l'obligation de délivrance du vendeur, réglée par les articles 1604 et suivants du code civil, invoqués en ordre principal par les demandeurs originaires et ce sur base des conclusions échangées par les parties. Une violation des droits de la défense, une violation des principes du procès équitable et un défaut de motivation de la décision de première instance laissent ainsi d'être établis et le premier moyen de nullité du jugement de première instance est à rejeter.

En second lieu, les époux AA.) -BB.) demandent d'annuler le jugement entrepris en se basant sur l'article 65 du nouveau code de procédure civile aux termes duquel : « Le juge doit en toutes circonstances faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction. »

Par la fine distinction qu'il a faite entre les clauses de non garantie figurant dans l'acte notarié, concernant les servitudes, le mauvais état et l'erreur, d'un côté, et la destination de l'immeuble ou l'autorisation de construire, de l'autre côté, le tribunal aurait statué *ultra petita* et sans débat contradictoire.

Par la suite, les appelants ajoutent qu'à partir du moment où une juridiction constate que la base légale n'est pas indiquée avec la précision suffisante et dans l'hypothèse où elle ne déclare pas d'ores et déjà l'action irrecevable, il lui incombe pour le moins d'ordonner la rupture du délibéré pour permettre à la partie demanderesse d'indiquer la base légale sur laquelle est fondée son action et à la partie défenderesse de répliquer à l'argumentation développée par son adversaire. Si, comme en l'espèce, il est passé outre, il y a lieu d'annuler la procédure pour violation de l'article 65 du nouveau code de procédure civile.

Les parties CC.) et DD.) répondent que le tribunal n'a pas outrepassé sa saisine et il n'y aurait eu aucune violation des règles du contradictoire.

Il y a lieu de constater que le tribunal n'a pas statué sur une demande qui ne lui aurait pas été soumise. Le reproche d'avoir statué *ultra petita* n'est donc pas fondé.

Eu égard aux développements faits ci-dessus en réponse au premier moyen de nullité du jugement opposé par les appelants, leur demande basée sur l'article 65 du nouveau code de procédure civile est également à rejeter pour autant qu'elle vise une violation du principe du contradictoire en rapport avec une indication imprécise de la base légale de la part des demandeurs.

Pour autant que leur demande porte sur l'analyse faite par le tribunal des clauses de non garantie insérées à l'acte notarié de vente, le moyen de nullité opposé par les appelants n'est pas non plus fondé. Les époux AA.) - BB.) avaient invoqué la forclusion d'agir des parties CC.) -DD.) en faisant état des clauses de non garantie figurant dans l'acte notarié de vente dans les termes suivants : « 1. *L'acquéreur prendra l'immeuble vendu dans l'état dans lequel il se trouve actuellement avec toutes les appartenances et dépendances ainsi qu'avec toutes les servitudes actives et passives, occultes et apparentes, continues et discontinues pouvant y être attachées. Il fera valoir les unes et se défendra des autres, le tout à son propre risque et péril et sans aucun recours contre le vendeur. Le vendeur déclare qu'il n'a personnellement créé aucune servitude et qu'il n'est pas à sa connaissance qu'il en existe une à charge de l'immeuble vendu.* 2. *Il n'y aura de part et d'autre ni garantie ni répétition, soit pour raison de mauvais état, soit pour erreur dans la désignation cadastrale ou pour différence entre la mesure réelle et celle exprimée, une telle différence, excédât-elle un vingtième, serait au profit ou à la perte de l'acquéreur.* » Pour satisfaire à son obligation de répondre aux conclusions des appelants, le tribunal devait lire les clauses de non garantie et voir si le problème litigieux lui soumis y était ou non visé. Etant donné que le tribunal n'a fait qu'une lecture de la clause invoquée dans les débats aux fins de motiver sa décision relative au moyen de forclusion soulevé par les époux AA.) -BB.) , une violation du principe de la contradiction n'est pas à retenir.

Dans le cadre de leurs conclusions prises quant au moyen de forclusion de l'action des parties CC.) et DD.) - qui sera examiné ci-après - les appelants font encore une fois état d'une violation de l'article 65 du nouveau code de procédure civile ; le tribunal aurait fait le travail qui incombait aux demandeurs originaires en faisant intervenir la notion capitale de « maison de rapport » qui ne figure pas dans l'acte notarié.

Dans l'assignation introductive de première instance, les époux CC.) -DD.) ont fait valoir « que les requérants ont donc légalement pu croire avoir acquis un immeuble de rapport conforme aux dispositions légales régissant les logements destinés à la location, ce d'autant plus que les logements de l'immeuble étaient loués à l'époque de l'acquisition par les requérants. » La notion d'immeuble de rapport était donc dans le débat.

Le susdit reproche fait au tribunal n'est par conséquent pas fondé.

Il suit de l'ensemble des développements qui précèdent qu'il n'y a pas lieu d'annuler la décision de première instance.

1.2. Quant au moyen des époux AA.) -BB.) tiré de la forclusion d'agir dans le chef des parties CC.) et DD.)

Les appelants concluent à l'irrecevabilité de l'action des parties CC.) et DD.) au motif que la distinction faite par le tribunal quant à la clause de non garantie citée supra n'a aucune justification. Les clauses de non garantie figurant à l'acte de vente auraient un caractère absolument général et engloberaient tous les vices de non-conformité, y compris les prétendus vices dont serait affecté l'immeuble vendu.

Les parties CC.) et DD.) concluent au rejet de ce moyen en se référant à la motivation du jugement de première instance.

La clause invoquée par les appelants énumère limitativement les cas d'exclusion de la garantie, à savoir le mauvais état, une erreur dans la désignation cadastrale, une différence entre la mesure réelle et celle exprimée. Elle ne s'applique donc pas en cas de manquement à l'obligation de délivrance de la chose vendue conformément à ce qui est convenu entre parties.

Le susdit moyen n'est donc pas fondé.

1.3. Quant au fond

1.3. a) Les moyens des parties

Les appelants contestent avoir expressément reconnu que les époux CC.) - DD.) auraient acquis l'immeuble dans l'intention de continuer à le donner en location à plusieurs locataires.

Les époux CC.) -DD.) auraient acquis un immeuble dans l'état où il se trouvait au moment de la vente et non pas en fonction de tel ou tel critère de la Ville de Luxembourg pour être exploité comme immeuble locatif. Si les époux CC.) -DD.) devaient avoir fait de la location un critère essentiel de leur intention d'acquérir cet immeuble, il aurait fallu qu'ils le disent clairement. Les stipulations du compromis de vente seraient sans incidence.

Les parties CC.) et DD.) font plaider qu'il y a eu manquement à l'obligation de délivrance de l'objet conforme à ce qui était prévu entre parties.

Les appelants font plaider ensuite que l'absence d'autorisation de construire ne rend pas le bien impropre à sa destination, que les biens acquis étaient loués avant l'acquisition, au jour de l'acquisition et continuent à être loués depuis plus de douze ans par les parties CC.) et DD.) . L'objectif de rentabilité locative des parties CC.) et DD.) serait atteint. La délivrance serait conforme à l'acte notarié.

Le coût de transformations coûteuses ne pourrait être mis à charge des parties AA.) -BB.) .

Les époux CC.) -DD.) auraient visité le bien qu'ils ont décidé d'acquérir sans se renseigner ni se préoccuper de la question relative aux autorisations.

Les appelants déclarent avoir eux-mêmes ignoré que les autorisations de construire faisaient défaut alors qu'ils ont acquis le bien dans le même état où il se trouvait au moment de la vente entre les parties et ne se sont pas vu remettre lesdites autorisations à l'instar des époux CC.) -DD.) lors de l'acquisition.

Les parties CC.) et DD.) font valoir que les parties AA.) -BB.) leur ont vendu non pas un immeuble de rapport, mais une maison unifamiliale qui par ailleurs contient des constructions illégales, car non autorisées. L'appartement référencé dans l'acte de vente ne figurerait sur aucun plan puisqu'il a été construit illégalement au milieu du jardin sur les ruines d'une ancienne porcherie et contrairement à toutes les mesures de sécurité. Elles auraient cru de bonne foi acquérir un immeuble de rapport s'avérant inexploitable.

Selon les appelants, aucun préjudice n'est prouvé dans le chef des parties CC.) et DD.) . Celles-ci auraient, dans leurs conclusions initiales, soutenu que leur préjudice consistait dans le déguerpissement des locataires qui serait ordonné par la Ville de Luxembourg et, en conséquence, la perte de loyers. Actuellement, elles feraient état du risque de l'action d'un tiers et de ne pas disposer de la libre jouissance du bien acquis. Les parties CC.) et DD.) auraient, depuis la connaissance de l'absence d'autorisations, continué à donner les lieux en location et à en tirer des bénéfices sans se soucier de leur mise en conformité et le silence de l'administration depuis une dizaine d'années laisse supposer qu'elle a fait sienne la prescription de trois ans prévue à compter de l'achèvement des travaux pour contester la construction.

Les époux AA.) -BB.) qualifient le montant réclamé de totalement démesuré et font relever que les travaux dont question modifieraient de façon substantielle la structure de l'immeuble qui serait à considérer comme neuf et subirait dès lors une plus-value conséquente par rapport à l'immeuble vendu ; si le bien avait subi les modifications dont question, le prix de vente du bien aurait en tout état de cause été beaucoup plus élevé et aurait inclus le montant de 314.998 €.

Les parties CC.) et DD.) font valoir qu'il n'est même pas nécessaire que l'acquéreur subisse un préjudice du fait d'une non-conformité pour obtenir réparation, celle-ci se suffisant à elle-même.

Le préjudice subi n'est pas une perte de loyers, mais la non-conformité à la réglementation en vigueur de l'immeuble acquis.

Le résultat de l'obligation de délivrance ne serait pas atteint.

Les parties CC.) et DD.) déclarent que du fait de la situation illégale, elles sont dans l'impossibilité de procéder à la transformation de l'immeuble, le propriétaire ne pouvant pas faire valoir un droit acquis sur la situation irrégulière pour ensuite soutenir qu'elles ne pourront jamais obtenir les autorisations nécessaires sans procéder à d'importants travaux de mise en conformité de l'immeuble avec la législation en vigueur et qu'elles ne peuvent pas vendre l'immeuble en tant que maison de rapport puisque les autorisations font défaut.

Elles font plaider, d'abord, que si elles n'effectuent pas les travaux en question, le déguerpissement des locataires sera ordonné et les loyers qui servent à payer le prêt bancaire seront perdus et, ensuite, que le fait que le bourgmestre ait laissé passer la prescription de l'article 107 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et urbain lui permettant d'agir pénalement à l'encontre de ceux qui enfreignent à la réglementation en matière d'urbanisme et de demander la remise en pristin état des lieux ne changerait rien à la situation, elles ne seraient, en effet, pas à l'abri d'une quelconque action de leurs voisins.

1.3.b) Motifs de la décision

1.3.b) 1° Quant à la délivrance

Le vendeur est tenu de délivrer à l'acheteur l'objet vendu.

« Dire que le vendeur est tenu de délivrer une chose conforme signifie non seulement que le bien délivré doit être celui-là même qui a été désigné par le contrat, mais en outre que ce bien doit présenter les qualités et caractéristiques que l'acquéreur est en droit d'attendre, celles-ci s'apprécient au regard des normes administratives et au regard des qualités convenues entre les parties. » (cf. Encyclopédie Dalloz, Civil, v° Vente, n° 215 et s.)

L'usage recherché par les acquéreurs était celui de disposer d'un immeuble à donner en location.

Concernant d'abord la conformité aux qualités convenues et la conformité à l'usage recherché par les acquéreurs, il y a lieu de constater que suivant le mandat de vente confié à l'agence immobilière HH.) , les époux AA.) -BB.) ont offert en vente une maison de rapport et l'indication du loyer mensuel à en retirer soulignait cette caractéristique de l'immeuble.

Dans le compromis de vente du 24 juillet 2002, l'objet vendu est décrit comme suit :

« Une maison de rapport sise à (...) Avec 7 studios et 1 appartement meublé. »

Dans l'acte de vente notarié du 4 septembre 2002, le terme « maison de rapport » n'est certes pas employé, la description de l'objet vendu correspond, toutefois, également à un immeuble destiné à être donné en

location, ceci résultant sans équivoque de l'indication de la subdivision en plusieurs unités de logement, à savoir sept studios et un appartement, meublé pour le surplus.

A ceci s'ajoute que les appelants reconnaissent que les appartements en question étaient donnés en location au moment de l'acquisition de l'immeuble pour avoir conclu comme suit : « Les parties de Maître Arsène KRONSHAGEN ont acheté l'immeuble en parfaite connaissance de cause alors que de leur aveu, ils ont visité l'immeuble en présence d'un agent de l'agence HH.) , ont pu constater que l'immeuble était habité par différents locataires et ont pu faire leurs calculs en prévision de l'acquisition et en toute connaissance de cause. (...) il est constant en cause que le bien acquis est un immeuble composé d'appartements qui leur confère depuis son acquisition des loyers réguliers et mensuels (...). »

L'accord des époux CC.) -DD.) portait sur un immeuble de rapport tel que proposé par les vendeurs, ils n'avaient donc pas besoin d'indiquer expressément que la location était un élément essentiel. Par les conclusions citées ci-dessus, les appelants reconnaissent également que le paiement des loyers était un élément qui importait dans la décision des époux CC.) -DD.) d'acquérir l'immeuble.

Il appartenait dès lors donc aux époux AA.) -BB.) de délivrer aux époux CC.) -DD.) une maison contenant huit unités de logement pouvant être données en location.

Ceci présupposait que le bien vendu ait été conforme aux normes administratives.

Il résulte des pièces versées en cause que suite à l'acquisition de l'immeuble, DD.) s'est vu adresser le 3 juillet 2003 un courrier de la Ville de Luxembourg de la teneur suivante :

« Notre service de la police des bâtisses a constaté, suite à une visite des lieux, que vous avez aménagé huit unités de logement dans la maison unifamiliale sise (...), ceci sans être en possession d'une autorisation de bâtir requise suivant l'article 57.3 du règlement sur les bâtisses.

Votre façon de faire est d'autant plus grave alors que les unités de logement créées en fraude sont contraires aux prescriptions du règlement sur les bâtisses, ceci notamment en ce qui concerne les articles 9.1 et 9.2 (définition et hauteur des niveaux), 26 (dalles, planchers, plafonds), 34 (pièces destinées au séjour prolongé de personnes), 49 (installations collectives), 25.1 (escaliers et ascenseurs) et 29 (chaufferies).

En outre, un hangar situé en deuxième position, a été transformé sans autorisation pour abriter deux logements.

Par la présente, je vous somme de réaffecter, sans aucun délai, l'immeuble à sa destination initiale.

Par après, il vous reste la possibilité de solliciter une autorisation de bâtir, pour la modification de l'immeuble, cette demande étant à étayer d'un dossier complet indiquant tous les travaux à réaliser en vue de rendre conforme l'immeuble aux prescriptions réglementaires. »

Suite à l'avis demandé par l'expert II.) à l'Administration des travaux et des services techniques de la Ville de Luxembourg, service incendie et ambulance, l'officier commandant Guy WEIS a, après une visite des lieux avec l'expert et le propriétaire, dans un courrier adressé à l'expert le 2 juillet 2004, relevé que la maison a été initialement conçue et réalisée comme maison unifamiliale avec dans le jardin en partie arrière de celle-ci une construction annexe, qu'actuellement la maison est exploitée comme maison multifamiliale disposant de six appartements/studios et de deux logements dans la construction annexe en deuxième position. Il a relevé des problèmes de non-conformité par rapport au règlement sur les bâtisses, de transformations non autorisées et de changement d'affectation et, du point de vue sécurité contre l'incendie et la panique, il a noté que la maison comporte un escalier en bois et est donc combustible et que les dalles sont probablement en bois et que la situation existante n'est pas conforme aux prescriptions. Il a approuvé les propositions faites par l'expert II.) d'éliminer l'escalier existant et de le remplacer par un escalier conforme à la façade arrière, de revoir les dalles et de les réaliser en coupe-feu 30 minutes s'il le faut et de mettre en conformité la chaufferie par rapport à la législation en vigueur et il a proposé de condamner l'accès au sous-sol par l'intérieur et de ne laisser que l'accès existant à la cave par la cour arrière.

Par un courrier du 16 août 2004, le bourgmestre de la Ville de Luxembourg a, après concertation avec le service de la police des bâtisses, répondu à une demande de l'expert II.) en régularisation de la situation de l'immeuble sis (...), que le projet pourrait être mis en conformité sous les conditions suivantes :

que les escaliers doivent respecter une largeur de 1,20 m,
la hauteur des studios aménagés dans l'annexe ainsi que dans les combles de l'immeuble principal doit être conforme à l'article 9 du règlement sur les bâtisses,
l'ouverture brute des fenêtres doit être conforme à l'article 34.1. du règlement sur les bâtisses,
les prescriptions du service d'incendie sont à respecter à la lettre.

Il s'impose dès lors de constater que si les aménagements de l'immeuble permettent du point de vue purement matériel la location de différentes unités, ils ne sont cependant pas conformes au règlement sur les bâtisses ni, surtout, ne respectent les prescriptions en matière de sécurité.

Les vendeurs n'ont donc pas rempli leur obligation de délivrer un bien conforme aux dispositions réglementaires.

Au moment de l'acquisition, les époux CC.) -DD.) pouvaient légitimement admettre que les aménagements de l'immeuble avaient été réalisés en respect des dispositions réglementaires en matière de bâtisses. Le vendeur doit, en effet, être loyal, il doit renseigner l'acheteur sur la chose vendue et lui communiquer les informations utiles dont il dispose. (cf. Les contrats spéciaux, Malaurie et Aynès, éd. 2004, nos 310, 362 ; JCI civil, art. 1603 à 1623, fasc. 10, nos 212, 214).

Tel n'a pas été le cas.

Le manquement des vendeurs à leur obligation de délivrance est donc à retenir.

1.3.b) 2° Quant au préjudice

Etant donné que la demande des parties CC.) et DD.) tend précisément à une indemnisation, leur argument selon lequel il n'est même pas nécessaire que l'acquéreur subisse un préjudice du fait d'une non-conformité est à rejeter, il leur appartient, en effet de prouver le dommage tel que par eux invoqué.

Les époux CC.) -DD.) ont acquis un immeuble par rapport auquel la réglementation sur les bâtisses et les mesures de sécurité n'ont, certes, pas été respectées au moment de l'acquisition du bien.

Il s'impose, toutefois, de constater que nonobstant ce fait et la sommation de régulariser la situation de la part de la Ville de Luxembourg, les parties CC.) et DD.) ont continué à donner l'immeuble en location dans l'état dans lequel il se trouvait au moment de la vente, sans y avoir apporté des modifications ou rénovations ni au moment de la prise de possession ni après réception du courrier de la Ville de Luxembourg et elles ne contestent pas avoir touché les loyers depuis presque quatorze ans. Il y a lieu de relever encore que les époux CC.) -DD.) ont payé le prix de l'immeuble dans l'état dans lequel il se trouvait. Or, l'immeuble aurait eu une valeur supérieure si les vendeurs avaient fait effectuer les travaux qu'impose la régularisation de la situation, et il va sans dire que le prix par eux demandé lors de l'offre en vente aurait été plus élevé.

Les parties CC.) et DD.) restent ainsi en défaut de justifier du préjudice par elles invoqué.

Dès lors et à défaut de demande en indemnisation d'autres préjudices que celui du coût des travaux de mise en conformité, leur demande est, par réformation du jugement de première instance, à déclarer non fondée.

L'appel principal des époux AA.) -BB.) est donc fondé alors que l'appel incident par lequel les parties CC.) et DD.) demandent qu'il soit intégralement fait droit à leur demande est à rejeter.

II) Quant à la demande des époux AA.) -BB.) dirigée contre FF.)

Les appelants demandent de dire qu'en cas de condamnation à leur charge, le vendeur FF.) est tenu de les tenir quittes et indemnes.

Eu égard à la décision à intervenir dans le litige opposant les parties AA.) - BB.) aux parties CC.) et DD.) , cette demande est sans objet, et donc à rejeter.

III) Quant aux demandes présentées sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile

Demandant à être déchargés de toute condamnation, les appelants visent les condamnations au paiement d'une indemnité de procédure prononcées à leur charge en première instance au profit des parties CC.) ,DD.) et FF.) .

Ils concluent à la condamnation au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500 € à l'égard de chacune des parties CC.) et DD.) .

Les parties CC.) et DD.) demandent de condamner « les parties » à leur payer une indemnité de procédure d'abord de 10.000 €, puis de 5.000 €.

FF.) demande de condamner les appelants solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout à lui payer une indemnité de procédure de 5.000 €.

La demande des appelants dirigée contre les parties CC.) et DD.) est à rejeter, l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile laissant d'être établie.

La demande en obtention d'une indemnité de procédure des parties CC.) et DD.) est à rejeter tant pour la première instance que pour l'instance d'appel, une partie qui succombe dans ses revendications ne pouvant pas prétendre au bénéfice des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Il paraît inéquitable de laisser à charge d'FF.) l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'il a dû exposer pour faire assurer la défense de ses droits par rapport à sa mise en intervention. Le jugement de première instance est donc à confirmer en ce qu'il a alloué à FF.) une indemnité de procédure et sa demande est à accueillir à concurrence de 750 € pour l'instance d'appel.

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,

en continuation de l'arrêt du 14 novembre 2013,

reçoit l'appel principal de AA.) et d'BB.) et l'appel incident de CC.) et d'EE.)
,

dit l'appel incident non fondé,

dit l'appel principal dirigé par AA.) et BB.) contre CC.) et EE.) fondé,

réformant :

déclare les demandes de CC.) et d'EE.) non fondées,

en déboute,

décharge AA.) et BB.) des condamnations prononcées à leur encontre au profit des parties CC.) et DD.) ,

dit l'appel principal dirigé par AA.) et BB.) contre FF.) non fondé,

rejette la demande dirigée par AA.) et BB.) contre FF.) ,

dit les demandes en obtention d'une indemnité de procédure présentées par AA.) , BB.) , CC.) et EE.) en instance d'appel non fondées,

en déboute,

confirme le jugement de première instance en ce qu'il a condamné AA.) et BB.) à payer à FF.) une indemnité de procédure de 1.000 €,

dit la demande d'FF.) présentée en instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile partiellement fondée,

condamne AA.) et BB.) solidairement à payer à FF.) une indemnité de procédure de 750 € pour l'instance d'appel,

condamne CC.) et EE.) aux frais et dépens des deux instances par eux dirigées contre AA.) et BB.) , ainsi qu'aux frais des deux instances de référé et aux frais de l'expertise II.) , et en ordonne la distraction au profit de Maître Henri FRANK, avocat constitué qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,

confirme le jugement de première instance en ce qu'il a condamné AA.) et BB.) aux frais et dépens de l'instance par eux dirigée contre FF.) , avec distraction au profit de Maître Monique WIRION,

condamne AA.) et BB.) solidairement aux frais et dépens de l'instance d'appel dirigée contre FF.) et en ordonne la distraction au profit de Maître Monique WIRION, 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.