Arrêt N° 53/17 - IX - CIV

Audience publique du vingt-sept avril deux mille dix-sept

Numéro 40749 du rôle

Composition:

Eliane EICHER, président de chambre,
Alain THORN, premier conseiller,
Danielle SCHWEITZER, conseiller,
Josiane STEMPER, greffier.

E n t r e :

A), demeurant à (...),

appellante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Nadine dite Nanou TAPELLA, en remplacement de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette, du 22 mai 2013,

comparant par Maître Samira BELLAHMER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

1) B), demeurant à (...),

2) C), épouse X, demeurant à (...),

intimés aux fins du susdit exploit,

comparant par Maître Joëlle NICLOU, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

3) la société à responsabilité limitée D), établie et ayant son siège social à (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, ayant été

déclarée en état de faillite par jugement rendu par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière commerciale en date du 5 août 2009, qui a nommé curateur Maître Marguerite RIES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, la faillite ayant été clôturée par jugement du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière commerciale du 29 octobre 2012,

intimée aux fins du susdit exploit,

partie défaillante,

4) la société à responsabilité limitée **E**), établie et ayant son siège social à (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, ayant été déclarée en état de faillite par jugement rendu par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière commerciale en date du 27 novembre 2009, qui a nommé curateur Maître Fabien VERREAUX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, la faillite ayant été clôturée par jugement du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière commerciale du 15 février 2013,

intimée aux fins du susdit exploit,

partie défaillante,

5) la société à responsabilité limitée **F**) (F)), établie et ayant son siège social à (...), représentée par son ou ses gérants actuellement en fonctions,

intimée aux fins du susdit exploit,

comparant par Maître Jean-Paul NOESEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

en présence de

G), demeurant à (...),

et du **H**), (...), représenté par son syndic actuellement en fonctions.

LA COUR D'APPEL :

B) et C) (ci-après les époux X) étaient propriétaires d'une maison unifamiliale sise à (...). Ils ont procédé à l'agrandissement de cette maison en la transformant en un immeuble à deux appartements. Suivant actes notariés du 29 août 2008, ils ont vendu l'appartement du rez-de-chaussée à A) et l'appartement duplex à G).

Estimant que les travaux de transformation des époux X n'étaient pas conformes aux règles de l'art, A) a chargé Robert KOUSMANN de faire une expertise.

Suivant ordonnance du juge des référés du 16 décembre 2008 du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, l'expert Gilles KINTZELE a été nommé à la demande de A), de G) et du H) sise à (...) (ci-après le H)) avec la mission :

1. de constater l'état de l'immeuble sis à (...) ;
2. de constater une éventuelle humidité dans les murs de l'immeuble ;
3. de se prononcer sur les origines des désordres éventuellement constatés,
4. s'agissant de l'installation sanitaire, de déterminer si elle est conforme et dimensionnée par rapport au nombre d'occupants de l'immeuble ;
5. de déterminer, décrire et chiffrer les travaux de remise en état des désordres constatés en relation avec l'humidité et le sanitaire.

Par deux exploits d'huissier des 12 octobre 2009 et 6 janvier 2011, A), G) et le H) ont assigné les époux X à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour les entendre condamner à les indemniser du préjudice leur accru en relation avec la mauvaise exécution des travaux par les époux X.

En date du 25 novembre 2009, les époux X ont fait intervenir dans la procédure les sociétés à responsabilité limitée D), F) et E), sociétés par eux mandatées pour l'exécution des travaux.

Le 2 novembre 2011, les époux X ont lancé une assignation en intervention aux mêmes fins à Maître Marguerite RIES prise en sa qualité de curateur de la s.à r.l. D) en faillite, à la s.à r.l. F) et Maître Fabien VERREAUX, pris en sa qualité de curateur de la s.à r.l. E) en faillite.

Par un jugement du 27 février 2013, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a considéré que l'exploit du 12 octobre 2009 a été remplacé par l'exploit du 6 janvier 2011, laissé les frais de l'exploit du 12 octobre 2009 à charge des demandeurs, déclaré recevables les demandes introduites suivant exploit du 6 janvier 2011, déclaré recevables en la forme les demandes en intervention, déclaré les demandes principales non fondées et les demandes en intervention sans objet.

Par exploit d'huissier de justice du 22 mai 2013, A) a relevé appel de la décision du 27 février 2013 signifiée le 17 avril 2013 par les époux X à A), à G) et au H).

Elle demande de réformer la décision entreprise, de déclarer nulle et non écrite la clause de non garantie incluse dans l'acte de vente notarié du 29 août 2008, de dire que la garantie des vices cachés trouve à s'appliquer, de condamner les époux X à lui payer le montant de 32.159 EUR à titre de dommages et intérêts pour préjudices moral et matériel ainsi qu'une indemnité de procédure de 3.000 EUR pour la première instance.

Dans ses conclusions notifiées le 6 janvier 2016, A) augmente sa demande du montant de 847,65 EUR. Elle explique que ce montant a trait à une condamnation intervenue à son égard suivant un jugement rendu par le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette en date du 9 juillet 2014 suite à des poursuites engagées par sa voisine du fait de la propagation des problèmes d'humidité et d'infiltration chez cette dernière. Les intimés concluent à l'irrecevabilité de cette demande pour être une demande nouvelle.

F) fait valoir que ni l'acte d'appel ni les conclusions des époux X ne contiennent une prétention à son encontre. Elle estime qu'elle a été intimée de façon superflue.

L'appel principal introduit dans les forme et délai de la loi par A) à l'encontre des époux X est recevable.

Les époux X formulent régulièrement appel incident en ce que le jugement de première instance n'a pas retenu le moyen du libellé obscur par eux soulevé contre les deux assignations introductives d'instance.

Pour des raisons de logique juridique, il y a lieu d'examiner en premier lieu l'appel incident.

I. Quant à l'appel incident

Les époux X font valoir que contrairement à ce qui a été retenu par la juridiction de première instance, la deuxième assignation n'aurait pas remplacé la première, mais la deuxième assignation n'aurait été faite que pour lutter contre le moyen du libellé obscur qui avait été soulevé.

Ils exposent que l'objet de la demande des parties requérantes n'était pas précisé dans la première assignation étant donné que les parties requérantes ont sollicité un montant global à titre de dommages matériel et moral et qu'aucune distinction n'a été faite ni quant à la partie demanderesse ni quant à la qualité en laquelle la revendication était formulée ni quant à la répartition

à faire entre les trois parties demanderesse des différentes sommes réclamées. Etant donné que les parties demanderesse restaient en défaut de ventiler leurs demandes entre elles, l'assignation du 12 octobre 2009 aurait dû être déclarée irrecevable pour absence de division.

Les intimés estiment, en outre, que l'assignation du 6 janvier 2011 avait pour but d'informer les parties intimées de la ventilation de leurs prétentions, sur base du nouveau rapport d'expertise, ce qui aurait pu être fait dans le cadre de conclusions écrites, de sorte qu'elle ne contenait aucune demande nouvelle par rapport à l'assignation du 12 octobre 2009 et qu'elle doit également être déclarée irrecevable.

Dans la motivation de l'exploit du 12 octobre 2009, les parties requérantes exposent les causes et origines des problèmes dont elles se plaignent et évoquent ensuite séparément les problèmes particuliers affectant l'appartement de A) et ceux concernant l'appartement de G). Elles réclament ensuite la condamnation des époux X à leur payer le montant de 20.100,85 EUR avec les intérêts légaux. A) demande l'allocation d'un montant de 20.000 EUR au titre de dommages et intérêts pour troubles de jouissance de la cuisine et pour préjudice de désagrément dû au fait qu'elle doit habiter ensemble avec un enfant dans des locaux humides et insalubres. Aucune demande n'a été formulée par G).

Dans le cadre de leur assignation du 6 janvier 2011, qualifiée de complémentaire, les parties demanderesse font état d'une aggravation des désordres tout en se référant à un deuxième rapport de l'expert KINTZELE du 20 janvier 2010. A) réduit sa demande en indemnisation à la somme de 16.831,75 EUR, G) réclame à titre de frais de remise en état selon le rapport KINTZELE un montant de 1.000 EUR et un montant de 10.000 EUR à titre de réparation du parquet, sinon tout autre montant même supérieur à dire d'experts. Le H) réclame le montant de 40.705,19 EUR à titre de réparation de son préjudice.

Aux termes de l'article 154 du nouveau code de procédure, l'assignation doit contenir l'objet et un exposé sommaire des moyens.

Lorsque deux ou plusieurs parties demanderesse réclament d'une façon globale une somme déterminée, sans préciser la part devant revenir à chacune d'elles, l'objet de la demande n'est pas suffisamment précisé et a pour conséquence que les parties défenderesse ont pu se méprendre sur l'objet et n'ont de ce fait pas pu choisir les moyens de défense appropriés. En cas de pluralité de demandeurs, chacun doit indiquer la part qui lui est due pour permettre aux défendeurs de préparer leur défense.

Dans l'assignation du 12 octobre 2009, la demande en indemnisation à hauteur de 20.100,85 EUR est formulée sans ventilation en ce qui concerne les trois parties demanderessees.

Si l'exploit du 12 octobre 2009 ne permet pas de savoir quelle somme est réclamée par chacune des parties demanderessees, force est cependant de constater que l'exploit du 6 janvier 2011 contient une ventilation des montants demandés ; le montant de 40.705,19 EUR est réclamé par le H) ; le montant de 16.831,75 EUR est réclamé par A) et les montants de 1.000 et de 10.000 EUR sont réclamés par G).

Dans ces conditions et au regard du fait que l'exploit du 6 janvier 2011 contient les mêmes développements que l'exploit du 12 octobre 2009, il faut admettre que même si l'exploit qualifié de complémentaire ne l'indique pas, il remplace le précédent exploit.

Comme le deuxième exploit est explicite et détaillé, il est à déclarer recevable.

Etant donné que le deuxième exploit a remplacé le premier, l'analyse de la recevabilité du deuxième exploit au motif que A) aurait introduit deux exploits identiques contre les mêmes défendeurs est superflue.

L'appel incident est dès lors non fondé.

Les développements des parties intimées quant à une éventuelle inaction de A) à agir en justice dans un bref délai après avoir constaté les vices dont elle fait état sont sans incidence étant donné que les parties intimées ne concluent pas à l'irrecevabilité de la demande de A) pour non-respect du bref délai.

II. Quant à l'appel principal dirigé par A) contre les époux X

A) reproche ensuite à la juridiction de première instance qu'elle n'a pas écarté la clause de non garantie prévue à l'acte notarié étant donné que cette clause ne figurait pas au compromis de vente. Elle estime, en outre, que la juridiction de première instance aurait dû appliquer l'article 1645 du code civil et déclarer nulle et de nul effet la clause de non garantie prévue à l'acte notarié.

L'acte notarié du 29 août 2008 contient la clause de non garantie suivante : « Les lots privatifs et leurs accessoires dans les parties communes sont vendus tels et dans l'état dans lequel ils se trouvent à l'heure actuelle et que la partie acquéreuse déclare connaître pour en avoir pris inspection. Ils sont dès lors vendus avec tous les immeubles qui le sont de par leur destination,

de même qu'avec les installations sanitaires et de chauffage existant à ce jour. La partie venderesse ne garantit ni vices de sol ou de sous-sol, ni vices de construction ou état des bâtiments, qu'ils soient apparents ou cachés, sauf que la partie demanderesse déclare ne pas avoir connaissance de vices cachés rendant l'objet de vente impropre à son usage».

Quant à l'acceptation de la clause de non garantie par A)

A) estime que c'est à tort que la juridiction de première instance n'a pas retenu un défaut d'acceptation dans son chef de ladite clause. Cette clause serait apparue au moment de la signature de l'acte notarié, simple formalité en vue de formaliser la vente déjà parfaite par la signature du compromis de vente. Elle donne à considérer qu'elle faisait confiance aux vendeurs lesquels ne lui auraient jamais signalé l'incorporation d'une clause de non garantie dans l'acte notarié. Elle conteste avoir pris valablement connaissance de cette clause.

Les parties intimées répliquent que le compromis de vente est un document souvent réduit à une page reprenant seulement les indications essentielles et élémentaires. Le compromis de vente litigieux aurait, par ailleurs, été signé par l'intermédiaire de deux agences immobilières.

Selon les parties intimées, l'acte notarié prévaut par rapport au compromis de vente et relate la dernière volonté des parties dans le processus de la vente.

C'est à juste titre que la juridiction de première instance a retenu que l'acquéreuse ne saurait arguer ne pas avoir eu connaissance de l'existence de la clause de non garantie et ne pas l'avoir acceptée étant donné qu'elle a signé l'acte notarié « après lecture faite et interprétation donnée aux comparants » selon la formule utilisée en fin d'acte. L'acte notarié est un acte authentique qui fait, selon l'article 1319 du code civil, « pleine foi de la convention qu'il renferme entre parties contractantes (...) ».

Le moyen de l'appelante tendant à voir déclarer nulle et de nul effet la clause non garantie pour ne pas figurer dans le compromis de vente est dès lors à rejeter.

Quant à la validité et quant à l'application de la clause de non garantie

A) estime ensuite que le tribunal de première instance a dit, à tort, que l'article 1645 du code civil ne trouve pas application. Selon elle, les époux X ne sont pas à considérer comme des vendeurs profanes, mais au contraire comme des vendeurs professionnels étant donné qu'ils ont acheté

l'immeuble pour procéder à des travaux de rénovation et de transformation en vue d'une revente immédiate.

Les époux X répliquent que B) est professeur en mathématiques et C) médecin-spécialiste, qu'ils ne sont ni des promoteurs ni des constructeurs et ne réalisent pas de projets immobiliers. Ils estiment qu'ils sont des vendeurs occasionnels, non professionnels, de sorte que la clause de non garantie insérée dans l'acte de vente est valable.

Aux termes de l'article 1645 du code civil : « Si le vendeur connaissait les vices de choses ou s'il s'agit d'un fabricant ou d'un vendeur professionnel, il est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur. Si l'acheteur est un consommateur final privé, toute stipulation excluant ou limitant cette garantie est réputée non écrite ».

En présence d'un vendeur professionnel, les clauses restrictives de garantie sont déclarées inopérantes et sans effet : l'acheteur peut toujours se prévaloir de la garantie légale. Les tribunaux appliquent au vendeur professionnel l'article 1645 du Code civil pour permettre à l'acquéreur d'obtenir, outre la résolution du contrat, tous dommages et intérêts.

On entend par vendeur professionnel le fabricant de la chose ou celui dont l'activité régulière est la vente de ce type de bien.

Or, les époux X ont des professions sans lien avec la construction ou la promotion immobilière. C'est dès lors à juste titre que la juridiction de première instance a retenu que le fait par les époux X d'avoir acquis et rénové une maison et de l'avoir transformée en appartements pour les revendre ne leur confère pas la qualité de vendeurs professionnels.

Les époux X sont dès lors à considérer comme des vendeurs profanes et la demande de l'appelante tendant à voir annuler la clause de non garantie prévue à l'acte notarié au motif que les époux X sont des vendeurs professionnels est à rejeter.

Le jugement de première instance est partant à confirmer de ce chef.

Les clauses de non garantie ne peuvent cependant jouer en faveur du vendeur que lorsque celui-ci est de bonne foi, en ce sens qu'il ne saurait être déchargé de la garantie des vices lorsqu'il les a connus au moment de la vente et a omis d'en avertir son cocontractant.

A) fait valoir que les vendeurs avaient mandaté des entrepreneurs à moindre coût pour effectuer les travaux de transformation et n'ont jamais sollicité l'intervention d'un architecte pour le suivi et la surveillance des travaux de transformation. Cette attitude des vendeurs témoigne, selon l'appelante,

d'une mauvaise foi manifeste. Elle estime encore que le comportement des vendeurs peut être assimilé à une réticence dolosive, étant donné qu'ils n'ont donné aucune garantie quant à la bonne exécution des travaux et n'ont pas jugé utile de faire surveiller les travaux. Ils se sont empressés de vendre un bien à une personne inexpérimentée en la matière.

Pour prouver la mauvaise foi des vendeurs, la partie appelante produit une attestation testimoniale établie par I), l'agent immobilier en charge de la vente.

L'appelante offre également de prouver par l'audition du témoin I) :

« Avant l'achat du bien immobilier litigieux par Madame A) sans préjudice quant à la date exacte, l'architecte, Monsieur J), du bureau K) établi à (...), ayant confectionné les plans relatifs aux travaux de rénovation et de transformation de l'immeuble à l'adresse, sise à (...), occupé par Madame A), a fait savoir à l'agent immobilier ayant été en charge de la vente en question en 2008, Monsieur I), qu'il s'était directement adressé à Monsieur et Madame X avant le commencement des travaux, sans préjudice quant à la date exacte, afin de leur proposer et de leur conseiller son intervention, notamment quant au suivi et à la surveillance des travaux exécutés par les diverses sociétés mandatées par ces derniers.

Les parties X avaient catégoriquement refusé prétextant qu'ils accordaient leur entière confiance aux firmes mandatées et qu'ils ne souhaitaient pas engager des frais supplémentaires pour un architecte.

En outre, l'agent immobilier précité, à la fin des travaux, sans préjudice quant à la date exacte, a pu constater, en présence de Madame A), que l'appartement acheté par cette dernière avait été entièrement rénové à neuf et qu'aucun vice n'aurait pu être décelé par celle-ci, à la fin des travaux respectivement au moment de la vente .

Ce n'est que deux ou trois mois après la vente, en période d'automne-hiver, sans préjudice quant à la période exacte, que l'agent immobilier en question, Monsieur I), a eu l'occasion de visiter à nouveau l'appartement de Madame A) et a pu aisément constater de nombreux vices de construction, notamment la survenance d'infiltrations dues à l'humidité de l'immeuble au niveau des murs, du plafond, de la terrasse, etc.

Monsieur I) a très récemment pu constater, sans préjudice quant à la date exacte, l'aggravation des infiltrations qui s'étaient propagées de façon considérable à l'ensemble des murs et plafonds de l'appartement ».

Les intimés contestent toute mauvaise foi ou réticence dolosive dans leur chef. Ils font valoir que l'appelante n'a jamais invoqué ni au courant du

processus de la vente ni au courant des procédures judiciaires un quelconque acte qui pourrait être interprété comme de mauvaise foi ou de réticence dolosive.

Selon eux, il n'existe aucune obligation de recourir à un architecte, chargé d'une mission complète, si on procède à des travaux de transformation dans un immeuble.

Ils prétendent en outre que l'attestation testimoniale est basée sur des ouï-dires de sorte qu'elle n'est pas recevable.

Pour les mêmes motifs, les parties intimées concluent au rejet de l'offre de preuve par audition de témoins.

Est considéré comme de mauvaise foi, le vendeur qui connaissait le vice de la chose au moment de la conclusion du contrat. La preuve de la mauvaise foi du vendeur est, en principe, à la charge de l'acheteur, qui peut la rapporter par tous moyens. La réticence dolosive de celui qui cache un défaut de la chose connu de lui lors de la vente suffit à l'établir (J-C Civil, art.1641 à 1649, Fasc.50, Garantie légale contre les vices cachés, n° 75 et svts).

Aucun élément du dossier ne permet d'abord d'étayer l'affirmation de l'appelante selon laquelle les époux X ont pu mettre en doute la compétence des diverses sociétés qu'ils ont mandatées et la qualité des travaux par elles entrepris. Il n'est, en outre, pas établi qu'ils n'ont pas fait toutes les diligences requises avant et pendant l'exécution des travaux.

Ni l'attestation de témoignage ni l'offre de preuve par l'audition du témoin I) ne permettent d'établir que les époux X connaissaient les vices apparus après l'emménagement de A) et constatés ultérieurement par les experts.

En outre, ni le choix des entreprises ni le fait que les vendeurs n'aient, malgré l'envergure des travaux, pas mandaté un architecte ou un homme de l'art pour surveiller les travaux ne sont de nature à établir que les époux X étaient de mauvaise foi ou qu'ils se sont rendus coupables de réticence dolosive.

Dans ces conditions, la demande en indemnisation de A) est au regard de la clause de non garantie à déclarer non fondée.

L'appel principal dirigé par A) contre les époux X est partant non fondé.

III. Quant à l'appel principal dirigé par A) contre F), D) et E)

F) estime qu'elle a été intimée de façon superflue.

Etant donné que A) ne formule en instance d'appel aucune demande à l'encontre des sociétés F), D) et E), son appel dirigé contre ces sociétés est sans objet.

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

F) sollicite la condamnation de A) à lui payer une indemnité de procédure de 1.000 EUR pour l'instance d'appel.

Il est inéquitable de laisser à charge de F) les frais et dépens non compris dans les dépens ; sa demande en obtention d'une indemnité de procédure présentée à l'encontre de A) est à déclarer fondée pour le montant de 750 EUR.

Au vu de l'issue du litige, c'est à juste titre que les juges de première instance ont alloué une indemnité de procédure de 750 EUR aux époux X et que A) a été déboutée de sa demande basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Pour l'instance d'appel, il convient d'allouer aux époux X le montant réclamé de 750 EUR à titre d'indemnité de procédure.

En ce qui concerne D), E), G) et le H), l'acte d'appel n'a pas été délivré à personne, le présent arrêt est, par application de l'article 79, alinéa 1er du nouveau code de procédure civile, à rendre par défaut à leur égard.

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, neuvième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement à l'égard de B), de C) et de la société à responsabilité limitée F), et par défaut à l'égard de la société à responsabilité limitée D), de la société à responsabilité limitée E), de G) et du H), sur le rapport du magistrat de la mise en état,

dit l'appel principal de A) contre B) et C) et l'appel incident de B) et de C) recevables, mais non fondés,

dit que l'appel principal de A) contre la société à responsabilité limitée F), la société à responsabilité limitée D) et la société à responsabilité limitée E) est sans objet,

confirme le jugement entrepris,

condamne A) à payer aux époux B) et C) une indemnité de procédure de 750 EUR pour l'instance d'appel,

condamne A) à payer à la société à responsabilité limitée F) une indemnité de procédure de 750 EUR pour l'instance d'appel,

condamne A) aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Jean-Paul NOESEN et de Maître Joelle NICLOU, avocats concluants, qui la demandent 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.