Texte anonymisé

Ce texte anonymisé a uniquement une valeur documentaire. Il importe de noter qu'il n'a pas de valeur juridique.

Arrêt N°73/19 - IX – CIV

Audience publique du treize juin deux mille dix-neuf

Numéro CAL-2018-00094 du rôle

Composition:

MAGISTRAT1.), président de chambre,
MAGISTRAT2.), premier conseiller,
MAGISTRAT3.), premier conseiller,
GREFFIER1.), greffier assumé.

E n t r e :

1) **PERSONNE1.)**, et

2) **PERSONNE2.)**, les deux demeurant à L-(...),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE1.) de (...) du 4 janvier 2018,

comparant par Maître AVOCAT1.), avocat à la Cour, demeurant à (...),

e t :

1) **PERSONNE3.)**, et

2) **PERSONNE4.)**, les deux demeurant à L-(...),

intimés aux fins du susdit exploit HUISSIER DE JUSTICE1.) du 4 janvier 2018,

comparant par Maître AVOCAT2.), avocat à la Cour, demeurant à (...).

LA COUR D'APPEL :

Par exploit d'huissier de justice du 13 mars 2015, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après, les acquéreurs) ont assigné PERSONNE3.) et PERSONNE4.) (ci-après, les vendeurs) devant le tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière civile, aux fins de les entendre condamner, solidairement, sinon *in solidum*, à leur payer la somme de 73.716,93 euros, outre les intérêts légaux, du chef de restitution d'une partie du prix de vente d'une maison située à (...) ainsi que le montant de 12.600 euros au titre du remboursement des frais de la vente, sur le fondement de l'article 1644 du Code civil.

Les demandeurs faisaient valoir qu'ils avaient acquis des défendeurs, suivant compromis de vente signé le 1^{er} février 2013, suivi d'un acte notarié daté du 27 mars 2013, une maison d'habitation construite, à l'initiative des défendeurs, dans les années 1989-1990, qu'à l'occasion de travaux qualifiés de « *rafraîchissement* » entrepris en été 2014, les demandeurs se seraient aperçus de l'existence de vices importants tenant à l'absence d'étanchéité, d'isolation et de drainage ainsi qu'à l'existence d'une fosse septique, défectueuse de surcroît, que ces vices seraient nécessairement antérieurs à la vente, que les défendeurs en auraient certainement eu connaissance et les auraient délibérément passés sous silence de sorte qu'il y aurait lieu de faire application de l'article 1644 du Code civil qui permet à l'acquéreur de se prévaloir de l'action estimatoire pour obtenir une réduction du prix.

Par ailleurs, les acquéreurs concluaient à l'obtention d'une indemnité de procédure de 2.000 euros.

Les vendeurs résistaient à la demande en se prévalant de la clause de non garantie stipulée dans l'acte de vente notarié, en contestant l'existence de vices cachés antérieurs à la vente de même que l'existence d'un quelconque préjudice et en excipant du non-respect de l'article 1648 du Code civil, relatif à la dénonciation du vice dans un bref délai. Ils ajoutaient que les parties adverses avaient vécu un an et demi dans cet immeuble, sans leur adresser la moindre protestation, et leur reprochaient d'avoir fait procéder à des travaux dits de réfection avant toute dénonciation et sans avoir, au préalable, fait procéder à la constatation contradictoire des vices allégués de sorte qu'il serait désormais impossible de vérifier l'existence même de ces vices.

Par jugement rendu le 31 octobre 2017, la juridiction du premier degré a débouté les acquéreurs de l'ensemble de leurs prétentions et les a condamnés à payer aux parties adverses une indemnité de procédure de 1.000 euros.

Par exploit d'huissier de justice du 4 janvier 2018, les acquéreurs ont régulièrement relevé appel de ce jugement, lequel n'a pas été signifié, au vu des actes de procédure versés en cause.

Les appelants demandent à la Cour de faire droit à leur demande par réformation du jugement entrepris.

Ils soutiennent que les parties intimées connaissaient l'existence des vices susmentionnés et qu'elles se sont gardées d'en faire état.

Les intimés auraient été de mauvaise foi de sorte que la clause de non garantie ne devrait pas recevoir application, « *à supposer que celle-ci ait une portée juridique quelconque* ».

Selon les appelants, la preuve de l'existence des vices résulterait à suffisance des factures, photographies et attestations testimoniales versées en cause.

La preuve étant libre en la matière, les appelants ne seraient nullement tenus d'établir les vices litigieux par des rapports d'expertise.

Les vices en cause n'auraient pas été visibles avant la vente et les vendeurs auraient simplement évoqué un problème d'humidité passé ayant affecté la charpente tout en affirmant y avoir porté remède.

Ils n'auraient été découverts qu'après le début des travaux de « *rafraîchissement* », en été 2014, avant d'être dénoncés par courrier daté du 29 septembre 2014 et de donner lieu à l'acte d'assignation du 13 mars 2015, de sorte qu'il ne saurait être question de forclusion au regard des prescriptions de l'article 1648 du Code civil.

Le montant dont les appelants demandent le remboursement, au titre de l'action estimatoire prévue par l'article 1644 du Code civil, correspondrait au coût des travaux de réfection réalisés, à leur seule initiative, en été 2014.

En ordre subsidiaire, les appelants déclarent baser leur action sur l'article 1116 du Code civil.

Les parties intimées concluent au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris.

Elles se prévalent, en premier lieu, de la clause de non garantie contenue dans l'acte notarié de vente, font valoir que celle-ci inclut expressément les vices cachés et protestent de leur bonne foi.

Les vendeurs contestent l'existence de vices cachés et soutiennent qu'il n'y a jamais eu aucun problème d'étanchéité, d'infiltration ou d'humidité, à quelque moment que ce soit.

L'immeuble aurait été construit conformément aux règles de l'art.

Les intimés reconnaissent que l'immeuble en cause est équipé d'une fosse septique, mais ils soutiennent que le système est « *parfaitement fonctionnel* » et qu'il est dépourvu de vice caché.

Ils donnent à considérer que les appelants ont visité l'immeuble plusieurs fois avant la vente et qu'ils étaient même accompagnés d'un homme de l'art, lors de leur dernière visite.

Les factures, attestations et photographies versées par les appelants ne permettraient nullement de tenir pour établies ni l'existence des vices litigieux ni l'étendue du préjudice allégué.

Les intimés reprochent avec insistance aux appelants de les avoir placés devant le fait accompli en faisant effectuer les prétendus travaux de réfection de façon purement unilatérale, sans avoir, au préalable, fait procéder à une expertise contradictoire ni les avoir mis en mesure de présenter leurs observations lors de la constatation des prétendus vices.

L'institution d'une expertise au stade actuel de la procédure, serait tardive.

Enfin, les vices litigieux n'auraient pas été dénoncés dans un bref délai, ainsi que l'impose l'article 1648 du Code civil.

Appréciation de la Cour

L'acte de vente notarié n° 26739, conclu le 27 mars 2013, par-devant Maître NOTAIRE1.) (cf. pièce n° 1 de la farde I des appelants) stipule, sous la rubrique « *Conditions* », à la page 2, que la partie acquéreuse prendra l'immeuble vendu « *dans l'état où il se trouve et se comporte actuellement, sans pouvoir prétendre à aucune réduction de prix de vente pour vices et dégradations quelconques, mêmes cachés* ».

Il importe de relever que la stipulation citée ci-dessus ne limite pas l'acceptation de la partie acquéreuse, en termes généraux, à l'état dans lequel se trouve l'immeuble vendu, mais que cette acceptation a été expressément étendue « *aux vices et dégradations quelconques même cachés* ».

Les parties contractantes peuvent diminuer la garantie de vices rédhibitoires, voire la supprimer complètement.

Il s'agit là d'une application du principe de la force obligatoire des contrats consacré à l'article 1134, alinéa 1^{er} du Code civil, aux termes duquel « *les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites* ».

Une clause contractuelle qui, comme en l'espèce, exclut la garantie des vices cachés prévue par les articles 1641 et suivants du Code civil doit, en principe, recevoir application.

Il n'en est autrement, une telle clause perdant son efficacité, que si le vendeur est de mauvaise foi, c'est-à-dire lorsqu'il connaissait les vices de la chose et qu'il en a nié ou tu l'existence (art. 1643 du Code civil).

En l'espèce, il incombe dès lors aux acheteurs de rapporter la preuve de la mauvaise foi des vendeurs (cf. Cass. 3^e civ. 14.11.1984, J.C.P. 1985, IV, 35) outre qu'il leur incombe de rapporter la preuve de la réalité des vices et de leur antériorité à la délivrance du bien vendu.

A cet égard, il convient de souligner que l'acquéreur ne doit pas commettre l'imprudence de précipiter les choses et de mettre le vendeur devant le fait accompli ; les réparations effectuées ne doivent pas empêcher de constater l'état originaire du bien et, plus précisément, empêcher l'acquéreur de rapporter la preuve que le dommage allégué était dû à un vice antérieur au transfert de propriété.

Aussi, ce dernier doit-il être débouté de son action en garantie intentée contre le vendeur dès lors qu'il a fait remettre le bien vendu en état sans provoquer une expertise judiciaire contradictoire et que les réfections effectuées empêchent de constater l'état originaire du bien (cf. Cass. com. 08.07.1981, Bull.civ.1981. IV. n° 316 ; Jurisclasseur, Civil, art. 1641 à 1649, fasc. 50, 2012, n° 51).

En l'espèce, les appelants restent en défaut de prouver que les intimés auraient eu connaissance de vices affectant leur immeuble et qu'ils en auraient tu ou nié l'existence antérieurement au transfert de propriété.

Il est relevé à cet égard qu'il résulte des attestations testimoniales établies par PERSONNE5.) (cf. pièces n^{os} 1 et 2 de la farde I des intimés) que les appelants ont visité plusieurs fois la maison, qu'ils ont pu l'inspecter à loisir et de fond en comble, que les vendeurs ont répondu à leurs questions, qu'ils ont expressément rendu les appelants attentifs à un problème d'humidité ayant affecté la charpente ainsi que « *l'avant de la maison* », lequel aurait fait l'objet de travaux de réfection, que cette information a été répétée à l'occasion d'une dernière visite, lors de laquelle les appelants étaient accompagnés d'un consultant et que ce dernier a pu prendre inspection des lieux et monter au grenier pour examiner la charpente.

A défaut de preuve de la mauvaise foi des intimés, il convient de faire application de la clause contractuelle citée ci-dessus qui exclut l'action en garantie contre les vices cachés.

Il s'ajoute à cela qu'en dehors du problème d'humidité susmentionné, les appelants restent en défaut de rapporter la preuve de l'existence des vices allégués antérieurement à la vente.

Force est de constater que les travaux dits de réfection ont été réalisés à la seule initiative des appelants, sans que ces derniers aient provoqué une expertise contradictoire ni fait constater autrement l'état originaire de l'immeuble ainsi que les vices allégués et que les travaux en question empêchent désormais de constater l'état originaire de l'immeuble.

Enfin, la Cour constate que les appelants n'ont pas respecté les conditions de mise en œuvre de la sanction particulière qu'ils réclament à l'encontre des vendeurs ainsi que ces derniers le soutiennent à juste titre.

Selon l'article 1644 du Code civil, l'acheteur auquel est due la garantie d'un vice caché a le choix de rendre la chose et de se faire restituer le prix (action rédhibitoire) ou de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix, telle qu'elle sera arbitrée par experts (action estimatoire ou *quanti-minoris*).

La première est une variété d'action résolutoire soumise à des conditions particulières, notamment celle du bref délai, tandis que la seconde est assimilable à la réfaction, autrement dit une révision partielle du contrat qui sera fonction de l'évaluation de la diminution de prix retenue par expertise, conformément à l'article 1644 du Code civil (cf. Ph. Malaurie, L. Aynès et P.-Y. Gautier, Les contrats spéciaux, Defrénois, n° 410 ; Ph. Le Tourneau, La responsabilité civile, Dalloz, 3^e éd., n° 1787 et 1757).

Cependant, il n'est pas toujours dans l'intérêt de l'acheteur de demander la résolution du contrat (il perd la chose) ou la diminution du prix (il garde une chose défectueuse).

En vertu des règles de droit commun, le créancier peut poursuivre l'exécution en nature de la garantie. En particulier, l'article 1144 du Code civil permet au créancier de se faire autoriser en justice à faire exécuter l'obligation par un tiers, aux dépens de son cocontractant. C'est pourquoi la jurisprudence admet que l'acheteur puisse obtenir d'un vendeur que la chose défectueuse soit réparée ou remplacée. Aussi est-il permis à l'acquéreur, sous certaines conditions, de faire effectuer les travaux de réparation par un tiers et d'en faire supporter indirectement le coût par le vendeur sous forme de dommages et intérêts compensatoires (cf. F. Collart Dutilleul et Ph. Delebecque, Contrats civils et commerciaux, Dalloz, coll. Précis, 4^e éd., n° 288 ; Jurisclasseur, Civil, art. 1641 à 1649, fasc. 50, 2012, n^{os} 41, 42 et 56 ; Cass. civ., 11.04.1933, D.H. 1933.331).

C'est, en réalité, cette dernière sanction que poursuit la demande litigieuse des appelants.

En effet, les appelants n'exercent ni l'action rédhibitoire, ainsi qu'ils le précisent eux-mêmes ni, contrairement à leur affirmation, l'action estimatoire, puisqu'ils ne réclament pas la conservation du bien défectueux moyennant une réduction du prix, mais qu'ils prétendent au remboursement du coût des travaux de réfection effectués par des tiers et donc à l'indemnisation du préjudice matériel résultant du paiement de ces travaux, en raison de la violation par les vendeurs de leur obligation de garantie.

Cependant, outre qu'il est généralement admis que pareille option suppose la mauvaise foi du vendeur, en vertu des articles 1645 et 1646 du Code civil (cf. F. Collart Dutilleul et Ph. Delebecque, *ibidem* ; arrêts précités ; Cass. 1^{re} civ., 04.01.1979, Bull. civ. 1979. I. n° 8 ; Cass. com., 12.12.1984, Bull. civ. 1984.IV. n° 349) et cela que l'acheteur réclame des dommages et intérêts en

complément ou en substitution de l'action réhabilitaire ou estimatoire (cf. J. Raynard, Les contrats spéciaux, Litec, 2^e éd., n° 212), il incombe à l'acheteur d'observer les conditions de mise en œuvre de l'article 1144 du Code civil, aux termes duquel le créancier « *peut, en cas d'inexécution, être autorisé à faire exécuter lui-même l'obligation aux dépens du débiteur* ».

La sanction prévue par l'article 1144 du Code civil, appelée faculté de remplacement, suppose une mise en demeure laissant un temps raisonnable au débiteur pour s'exécuter et, en cas de résistance de ce dernier, une autorisation de justice afin de faire exécuter le remplacement ou la remise en état par un tiers (cf. Cass. 3^e civ. ; 05.03.1997, Bull. civ. 1997 III. n° 45 ; 11.01.2006, Bull. civ. 2006 III. n° 9 ; Jurisclasseur, Civil, art. 1641 à 1649, fasc. 50, 2012, n° 56 ; art. 1136-1145, fasc. 10, 2012, n° 104 et fasc. 60, n° 192 ; Cour d'appel, 19.05.1993, n° du rôle 13945 ; Cour d'appel, 26.03.2015, n° du rôle 39317).

Cette dernière condition répond au principe général que nul ne peut se faire justice à soi-même (cf. Cour d'appel, 26.03.2015, arrêt précité). En effet, la substitution représente une voie d'exécution forcée qui ne peut être mise en mouvement que de l'autorité du juge. Par ailleurs, le contrat ne confère pas le droit de le faire exécuter par un tiers, ce droit n'étant acquis que par l'inexécution de l'obligation, laquelle doit être constatée en justice (cf. B. Starck, H. Roland et L. Boyer, Les obligations, tome II, Litec, 2^e éd., n° 1364).

Faute de remplir les conditions susmentionnées, le demandeur ne saurait répercuter le prix du remplacement sur le défendeur ni lui réclamer l'indemnisation du préjudice subi du fait de la prise en charge du coût de l'intervention du tiers (cf. not. Cour d'appel, 19.05.1993, arrêt précité ; 26.03.2015, arrêt précité).

En l'espèce, les appelants n'ont adressé aucune mise en demeure aux intimés.

Ils n'ont pas davantage sollicité ni *a fortiori* obtenu une autorisation judiciaire aux fins de faire effectuer les travaux de réfection litigieux par des tiers, aux dépens des intimés.

En conséquence, les appelants ne sont pas fondés à demander le remboursement des frais de réfection qu'ils invoquent sur la base principale, tirée de la garantie des vices cachés.

Faute par les appelants de prouver l'emploi par les intimés de moyens de tromperie ou la dissimulation intentionnelle par les intimés d'informations déterminantes du consentement des appelants, la demande n'est pas davantage fondée sur la base subsidiaire, tirée de l'article 1116 du Code civil, ainsi que la juridiction du premier degré l'a retenu à bon droit.

Il suit de là qu'il y a lieu de confirmer, quoique partiellement pour d'autres motifs, le jugement dont appel, en ce qu'il a déclaré non fondée la demande formée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Les appelants demandent à être déchargés de la condamnation au paiement d'une indemnité de procédure, par réformation du jugement entrepris, et concluent à l'obtention d'une indemnité de procédure de 2.000 euros pour chaque instance.

Les intimés concluent à la confirmation de la condamnation intervenue de ce chef et à l'allocation d'une indemnité de procédure de 4.000 euros pour l'instance d'appel.

Comme les appelants succombent à l'instance et devront supporter la charge des dépens, il y a lieu de les débouter de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure.

Eu égard à l'issue et à la nature du litige, il convient de confirmer la condamnation intervenue de ce chef et d'allouer aux intimés une indemnité de procédure de 1.500 euros 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,

reçoit l'appel,

le dit non fondé,

confirme le jugement entrepris,

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) une indemnité de procédure de 1.500 euros pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître AVOCAT2.), sur ses affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par MAGISTRAT1.), président de chambre, en présence du greffier assumé GREFFIER1.).