Texte pseudonymisé

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

A r r ê t c i v i l

Audience publique du mercredi, dix février mil neuf cent quatre-vingt-dix-neuf.

Numéro 20880 du rôle.

Composition:

Marie-Paule ENGEL, présidente de chambre ;
Edmée CONZEMIUS, premier conseiller ;
Camille HOFFMANN, conseiller ;
Pierre SCHMIT, premier avocat général ;
Patrick KELLER, greffier.

E N T R E :

1) PERSONNE1.), avocat, et son épouse,
2) PERSONNE2.), employée privée,
les deux demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),
3) le syndic de copropriété de l'immeuble sis à L-ADRESSE1.), représenté par :

- le sieur PERSONNE1.), et son épouse la dame PERSONNE2.), préqualifiés,
- le sieur PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE1.),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Lou THILL de Luxembourg en date du 17 juin 1997,

comparant par Maître Charles OSSOLA, avocat (I), demeurant à Luxembourg,

e t :

PERSONNE4.), employé privé, demeurant à L-ADRESSE2.),

intimé aux fins du prédit exploit THILL,

comparant par Maître Alain GROSS, avocat (I), demeurant à Luxembourg.

L A C O U R D ' A P P E L :

Saisi d'une demande en paiement de la somme de 781.975.- francs du chef de désordres affectant un immeuble acquis en 1994 et de la somme de 35.112- francs du chef de frais d'expertise dirigée par PERSONNE1.), PERSONNE2.) et le syndic de copropriété de l'immeuble sis à ADRESSE1.), contre PERSONNE4.) sur le fondement de la garantie incombant au vendeur en raison des défauts cachés de la chose vendue, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a, par jugement contradictoire du 30 avril 1997, déclaré irrecevable la demande du syndicat des copropriétaires et non fondée celle des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.).

Statuant sur la demande reconventionnelle en paiement de la somme de 37.500.- francs du chef d'intérêts de retard dirigée par PERSONNE4.) contre les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.), le tribunal a dit cette demande non fondée.

Pour statuer ainsi, le tribunal a considéré qu'il n'existait pas d'intérêt à agir dans le chef du syndicat, que les vices affectant la toiture étaient des vices apparents pour lesquels le vendeur n'était pas tenu et que, les parties ayant convenu d'une clause d'exclusion de la garantie de tous les vices dans le contrat notarié du 20 septembre 1994, aucune indemnisation n'était due pour les infiltrations d'eau dans la chambre donnant sur la rue (...).

Il a encore jugé qu'en accordant mainlevée de ses droits inscrits à son profit au bureau des hypothèques suite à la vente de l'immeuble, PERSONNE4.) a renoncé aux intérêts de retard.

Ce jugement, non signifié, a été entrepris par les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) et par le syndic de copropriété de l'immeuble sis à ADRESSE1.) par acte de l'huissier de justice Jean-Lou Thill de Luxembourg du 17 juin 1997.

Les appelants demandent à la Cour de condamner PERSONNE4.) à payer aux époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) la somme de 781.975.- francs du chef de vices cachés affectant l'immeuble avec les intérêts légaux à partir de la demande jusqu'à solde, majorée des frais d'expertise de 35.112.- francs, le taux d'intérêt devant être majoré de 3 points à l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la signification de l'arrêt.

PERSONNE4.) demande la confirmation du jugement entrepris quant à la demande principale et interjette appel incident contre la disposition du jugement entrepris relative à sa demande reconventionnelle. Il conclut à la condamnation des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) à lui payer la somme de 37.500.- francs du chef d'intérêts de retard.

Il sollicite encore à la confirmation de la disposition du jugement du 30 avril 1997 qui a déclaré irrecevable la demande du syndicat des copropriétaires.

Les demandeurs avaient précisé dans leurs conclusions de première instance du 24.7.1996 que la demande du syndic n'était faite qu'à titre subsidiaire, pour le cas où le tribunal déciderait que la demande des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) était irrecevable.

La recevabilité de la demande des époux demandeurs étant admise, la demande du syndicat est sans objet.

La décision des premiers juges concernant la demande du syndicat est donc à confirmer.

Les appelants principaux soutiennent que le défaut d'étanchéité de la toiture, connue du vendeur, constitue un vice qui n'était pas décelable par les acquéreurs. Ils se basent sur le rapport d'expertise Jean-Claude Hengen pour dire que si l'état d'usure du toit était apparent, les acquéreurs non-professionnels n'ont pu se rendre compte en juin 1994 du défaut d'étanchéité de la toiture rendant nécessaire à court, voire à moyen terme, la réfection totale de la toiture. Ils font état du fait que seul un pliage des bardeaux, opération connue des seuls experts en la matière, aurait pu leur faire connaître la qualité et la durée de vie de ces bardeaux.

PERSONNE4.) fait état du même rapport d'expertise pour conclure que le vice affectant la toiture était apparent. Il fait valoir que les acheteurs ont eu l'occasion de visiter l'appartement en question, que PERSONNE1.) s'est rendu à plusieurs reprises sur les lieux, une fois accompagné d'un représentant de l'agence immobilière SOCIETE1.) et que les acquéreurs, à les supposer novices en la matière, auraient dû s'informer au préalable soit auprès du vendeur, soit se faire assister d'une personne compétente.

Est considéré comme apparent non seulement le vice qui est évident ou manifeste, mais aussi celui qu'une diligence moyenne, voire un examen attentif permettait de découvrir.

Si l'acquéreur non professionnel est dépourvu de compétence technique, le vice est caché dès lors qu'il ne peut apparaître à un homme normalement soucieux de ses intérêts. (J.Cl.C. Fasc. 30 nos 67 et 72)

L'expert Jean-Claude Hengen, nommé par ordonnance de référé du 3 mars 1995, déclare dans son rapport du 28 mai 1995 que la couverture en bardeaux bitumés était particulièrement usée après avoir été en place pendant 19 ans. L'expert relève encore que la durée de vie d'une telle toiture ne dépasse guère quinze ans et que les bardeaux analysés étaient très "caducs". Dans une lettre du 3 mars 1996, il précise que " même un non professionnel aurait pu constater de visu que l'état de la toiture était très médiocre, sans toutefois avoir l'obligation de savoir que la qualité des anciens bardeaux se juge, entre autres, par un essai de pliage. "

Il résulte de ces constatations de l'expert que les acheteurs, qui ne contestent d'ailleurs pas avoir aperçu l'état d'usure de la toiture, ont dû également constater le mauvais état de la toiture.

Or, le défaut d'étanchéité du toit étant une suite normale, donc prévisible, du mauvais état de la toiture, ce défaut ne peut constituer, en dépit du fait qu'au moment de la constatation du mauvais état de la toiture, aucune infiltration d'eau n'était visible, un vice caché pour les acquéreurs.

Il aurait en tout cas appartenu aux acquéreurs constatant le mauvais état de la toiture de l'immeuble construit en 1976 et devant dès lors se rendre compte au moins du risque présenté par cet état, de s'informer auprès d'une personne compétente sur les conséquences de cet état et sur la nécessité éventuelle de remplacer la toiture dans un avenir plus ou moins proche et que les acquéreurs qui, comme en l'espèce, négligent de se renseigner, ne peuvent invoquer le caractère caché du défaut d'étanchéité du toit.

La décision des juges de première instance qui ont dit que le défaut d'étanchéité de la toiture de l'appartement, acquis par acte notarié du 20.9.1994 par les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.), constitue un vice apparent duquel le vendeur n'est pas tenu, est dès lors à confirmer.

Les appelants font plaider qu'il résulte de l'interprétation des termes du contrat que les parties ont entendu ne pas exclure les vices cachés de la garantie du vendeur.

Ils offrent de prouver, en ordre subsidiaire, par l'audition de Maître Tom Metzler :

" 1. le projet d'acte de vente PERSONNE1.)-PERSONNE2.) et PERSONNE4.) a été préparé par Me Tom Metzler, notaire de résidence à Luxembourg-Bonnevoie au courant du mois de septembre 1994 sans préjudice quant à la date exacte ;
2. au cours de la passation de l'acte notarié le 20 septembre 1994, les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ont refusé de signer le projet d'acte notarié en l'état, alors qu'il excluait les vices cachés des garanties du vendeur ;

3. afin de ne pas exclure les vices cachés de la garantie du vendeur, Me Tom Metzler, après discussion avec les parties contractantes, a proposé de biffer les mots " mêmes cachés " du deuxième point du chapitre relatif aux clauses et conditions ;
4. le vendeur a accepté cette modification en toute connaissance de cause, après avoir entendu les explications de Me Tom Metzler. "

Suivant PERSONNE4.), la garantie des vices cachés du vendeur est exclue par une clause claire du contrat, et le fait que le projet initial relatif à cette clause a été changé ne prouve pas l'intention des parties de ne pas exclure cette garantie et l'offre de preuve par témoins des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) est irrecevable en vertu de l'article 1341 du code civil.

Pour rencontrer le moyen tiré de l'article 1341 du code civil, opposé par PERSONNE4.), les appelants soutiennent que la preuve testimoniale est admise, même si le contrat porte sur un montant supérieur à 100.000.- francs, s'il s'agit, comme en l'espèce, de prouver la portée et l'étendue d'une clause du contrat.

Une clause claire et précise dont la lettre coïncide avec une intention commune incontestée ou prouvée des parties ne donne pas lieu à interprétation. Le juge a cependant un pouvoir d'interprétation dès lors qu'un doute sérieux est révélé sur la concordance de la lettre avec les intentions. (J. Cl. C. art. 1156 à 1164 Fasc. 20 nos 28 et s.)

Conformément à l'article 1156 du code civil " on doit dans les conventions rechercher quelle a été la commune intention des parties contractantes, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes ".

En cas d'erreur commune des parties sur le sens de certains termes ou de certaines formulations et à condition que cette erreur commune soit établie, le juge peut interpréter la clause litigieuse, claire et précise suivant le sens littéral des termes, et rétablir la véritable intention des parties. (Jur. Cl. C. précité nos 33 et s.)

Aux termes de la clause 2 des " clauses et conditions " de l'acte notarié du 20 septembre 1994 " la partie acquéreuse reprendra l'objet vendu dans l'état où il se trouve et se comporte à la date de ce jour, sans garantie pour raison soit de vices et de dégradations quelconques.. ".Cette clause englobant tous les vices est apparemment claire et précise.

Il résulte toutefois du projet d'acte dressé par le notaire, que cette clause, dans sa rédaction initiale, prévoyait l'exclusion de la garantie pour raison de vices et de dégradations quelconques " même cachés ".

PERSONNE4.) ne conteste pas que suite à l'intervention des acheteurs lors de la signature de l'acte notarié, les termes " même cachés " ont été biffés du contrat.

Or ce changement ne peut s'expliquer que par l'intention des acheteurs de ne pas exclure la garantie des vices cachés du vendeur, intention communiquée au vendeur qui, en signant l'acte modifié, a accepté la non-exclusion de la garantie des défauts cachés. Les deux parties ont donc erronément crû que la nouvelle formulation ne viserait pas les vices cachés.

La volonté commune réelle devant l'emporter sur la volonté déclarée, claire mais erronée, c'est à tort que les juges de première instance ont dit que la garantie des vices cachés du vendeur se trouvait exclue par le contrat du 20.9.1994.

PERSONNE4.) affirme qu'il n'y avait pas d'infiltrations d'eau dans la chambre donnant sur la rue (...) avant la vente de l'appartement, que la garantie des vices cachés supposant l'antériorité à la vente du défaut caché, la garantie légale de l'article 1643 du code civil ne serait pas donnée.

L'existence d'infiltrations d'eau dans le mur de la chambre donnant sur la rue (...) antérieures à la vente de l'appartement n'est pas établie en cause.

Les infiltrations d'eau sont dues, suivant l'expert, à un défaut d'étanchéité du balcon. L'expert commis par le juge des référés qui se borne à relever " qu'à l'époque très souvent le carrelage sur le balcon a été mis en place, sans qu'une étanchéité en pleine masse, ni de relevé sur le bord, n'eut été presté " ne précise cependant pas si, en l'espèce, le défaut d'étanchéité préexistait en fait à la vente.

En l'absence de toute offre de preuve de la part des acquéreurs, ceux-ci n'ont pas prouvé l'antériorité à la vente du vice affectant le balcon et leur demande concernant ce vice n'est pas fondée.

La décision des juges de première instance concernant le chef de la demande des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) relative aux infiltrations d'eau dans la chambre donnant sur la rue (...) est encore à confirmer quoique pour d'autres motifs.

PERSONNE4.) fait plaider qu'il n'a jamais renoncé aux intérêts de retard convenus dans le contrat de vente.

Les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) affirment que la preuve de la renonciation du vendeur aux intérêts de retard stipulés dans le contrat de vente résulterait de la mainlevée de la garantie prévue au contrat de vente, mainlevée accordée par le vendeur le 15 juin 1994.

Ils soutiennent, en ordre subsidiaire que les intérêts ne sont dus qu'à partir de la demande, c'est-à-dire à partir du 14 mars 1997.

Pour que des faits positifs émanant du créancier puissent emporter renonciation à un droit, il faut qu'il en résulte une volonté manifeste de

renoncer, c'est-à-dire que ces faits soient directement et à tous égards contraires au droit dont il s'agit.

La renonciation du créancier aux garanties qu'il s'était fait constituer n'implique pas nécessairement renonciation à la créance elle-même ou à une partie de cette créance.

Ainsi l'article 1286 du code civil, applicable non seulement au nantissement mais à toute sûreté réelle, dispose que la renonciation à la sûreté ne suffit point pour faire présumer la remise de la dette.

En l'absence d'autres éléments permettant d'induire une volonté certaine du vendeur de renoncer aux intérêts stipulés dans l'acte notarié de vente, une renonciation de PERSONNE4.) à cette créance d'intérêts n'est pas établie.

Suivant l'acte de vente notarié du 20 septembre 1994, les intérêts de retard à 10% l'an sont dus à partir du 17 octobre 1994. La demande en paiement de la somme de 37.500.- francs du chef d'intérêts de retard est dès lors fondée.

PERSONNE4.) n'a pas établi qu'il serait inéquitable de laisser à sa charge les frais irrépétibles exposés en instance d'appel. Sa demande en obtention d'une indemnité de procédure n'est pas fondée.

P a r c e s m o t i f s :

la Cour d'appel, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le ministère public entendu ;

reçoit les appels principal et incident ;

Appel principal :

dit l'appel principal non fondé et confirme les dispositions du jugement entrepris par cet appel ;

Appel incident :

dit l'appel incident fondé ;

réformant :

dit la demande reconventionnelle de PERSONNE4.) fondée ;

partant condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE4.) la somme de 37.500.- francs du chef d'intérêts de retard avec les intérêts à partir du 14 mars 1997 jusqu'à solde ;

déboute PERSONNE4.) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux dépens de l'instance d'appel et ordonne la distraction des dépens au profit de Maître Gross.

La lecture du présent arrêt a été faite en la prédite audience publique par Marie-Paule ENGEL, présidente de chambre, en présence de Patrick KELLER, greffier.