A r r ê t c i v i l

Audience publique du mercredi, sept mai deux mille huit.

Numéro 32552 du rôle.

Composition :

Edmée CONZEMIUS, présidente de chambre ;
Marc KERSCHEN, premier conseiller ;
Camille HOFFMANN, conseiller ;
Patrick KELLER, greffier.

E n t r e :

1) A.), sans emploi, né le (…), et son épouse

2) B.), ouvrière, née le (…),

les deux demeurant à L-(…), (…),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Gilbert RUKAVINA de Diekirch en date du 18 mai 2007,

comparant par Maître Jean-Paul WILTZIUS, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

C.), employée privée, née le (…), demeurant à L-(…), (…),

intimée aux fins du prédit exploit RUKAVINA,

comparant par Maître Charles STEICHEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

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

C.) a suivant contrat de vente notarié du 5 décembre 2003 acquis de la part des époux **A.)/B.)** une maison d'habitation sise à **LIEU1.)** au prix de 265.000 €. Exposant que l'immeuble s'est révélé être affecté de vices cachés elle a assigné les vendeurs en paiement du montant de 25.000 € représentant le coût de travaux de réfection de ces vices.

Par jugement contradictoire du 20 mars 2007, le tribunal d'arrondissement de Diekirch a déclaré la demande de **C.)** partiellement fondée, a dit que le prix de vente convenu entre parties sera réduit de 10.000 € et a condamné les époux **A.)/B.)** à restituer à **C.)** le montant de 10.000 €, ce montant avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande jusqu'à solde, tout en déclarant la demande de **C.)** irrecevable pour le surplus.

Pour statuer comme ils l'ont fait les juges de première instance ont dit que le défaut d'étanchéité de la toiture a constitué un vice caché présentant une gravité évidente qui a rendu la chose vendue impropre à l'usage auquel elle était destinée, c'est-à-dire à des fins d'habitation, que ce vice a été dénoncé endéans le bref délai exigé par la loi et que les vendeurs qui devaient nécessairement connaître les défauts graves affectant la toiture et qui avaient l'obligation d'informer **C.)** de l'état défectueux de la toiture ne sauraient décliner leur responsabilité en se retranchant derrière la clause de non garantie insérée dans l'acte de vente.

Les premiers juges ont évalué la diminution de valeur de l'immeuble à 10.000 € et ont déclaré la demande irrecevable pour le surplus au motif que la dénonciation des prétendus autres vices cachés a été faite tardivement.

Les époux **A.)/B.)** ont relevé appel du jugement du 20 mars 2007 par exploit d'huissier du 18 mai 2007.

Ils demandent à la Cour de débouter **C.)** de sa demande en paiement du montant de 10.000 € sinon de réduire la condamnation à de plus justes proportions sinon en ordre plus subsidiaire d'ordonner un complément d'expertise tendant à la fixation de la part du prix correspondant réellement à la réparation de la toiture.

Les époux **A.)/B.)** font valoir à l'appui de leur appel qu'ils contestent que l'immeuble était affecté de vices cachés, que suite aux travaux exécutés par l'intimée l'expert nommé par le juge des référés n'a pu que constater qu'aucun dommage n'était plus visible à la toiture, sauf sur un auvent et que même à supposer que la toiture n'ait pas été étanche les vices en question se trouveraient couverts par la clause de non garantie insérée au contrat, clause dont ils seraient en droit de se prévaloir pour avoir été dans l'ignorance complète des prétendus vices.

L'intimée a relevé appel incident du jugement de première instance par voie de conclusions notifiées le 22 août 2007. Elle demande à la Cour de lui

allouer par réformation du jugement entrepris la somme de 25.101,87 €, de déclarer la demande adverse tendant à la réduction de la condamnation prononcée en première instance non fondée et de condamner les appelants au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000 €.

Les appels sont recevables pour avoir été interjetés dans les formes et délai de la loi.

La Cour se réfère quant aux faits à la relation qui en a été faite par les juges de première instance.

L'architecte Gilbert BALLINI qui avait été nommé expert par ordonnance de référé du 10 février 2004 avec la mission de « 1) constater l'état de la toiture de la maison sise à **LIEU1.)**,(…) et appartenant à **C.)** ; 2) désigner les travaux nécessaires pour réparer d'éventuels vices et malfaçons, en désigner l'origine de l'état caché pour un profane ; 3) évaluer le coût » relève dans son rapport que la toiture a été refaite avant qu'il commence sa mission de sorte qu'il ne peut plus se prononcer sur l'état initial de la toiture.

Il a cependant pu constater en ce qui concerne l'état de l'auvent d'entrée que les travaux de charpente de la toiture de l'auvent avaient été effectués contrairement à toutes les règles de l'art, la construction étant constituée d'un assemblage de matériaux et de détritus de toute sorte.

Il résulte des attestations testimoniales de **T1.)**, salarié de l'entreprise de peinture chargée des travaux de rénovation de la maison et de **T2.)**, propriétaire de ladite entreprise, que quelques jours après le commencement des travaux il commençait à pleuvoir et que des infiltrations d'eau se sont produites dans le living situé directement sous le toit.

Le couvreur **D.)** qui avait été contacté par le témoin **T1.)** à la demande de **C.)** atteste que la toiture se trouvait dans un état pitoyable. Il a constaté que des dalles de plancher se trouvaient sur le toit et que le recouvrement du toit n'avait pas été effectué selon les règles de l'art.

La Cour retient sur base de ces attestations, attestations qui se trouvent corroborées par les photos versées en cause que la toiture se trouvait affectée d'un défaut d'étanchéité rendant l'immeuble vendu impropre à l'usage auquel il était destiné, c'est-à-dire à des fins d'habitation.

Pour ouvrir le droit à la garantie, le vice doit être caché. Le vice caché peut être défini comme le défaut que l'acheteur ne pouvait pas déceler, compte tenu de la nature de la chose vendue, et dont il n'a pas eu connaissance au moment de la vente.

En l'espèce le défaut d'étanchéité n'était pas décelable à l'examen superficiel ou au terme de vérifications élémentaires ; l'acquéreur ne pouvait en effet pas raisonnablement constater le défaut d'étanchéité de la toiture, à

moins de s'entourer de l'avis d'un homme de l'art, condition qui n'est pas prévue par la loi, l'article 1642 du code civil excluant de la garantie les seuls vices apparents et dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même.

Les juges de première instance ont partant à bon droit analysé le défaut d'étanchéité de la toiture en un vice caché.

C'est encore à bon droit qu'ils ont retenu que le vice était antérieur à la vente et qu'il a été dénoncé dans le bref délai.

Quant à la clause de non garantie dont se prévalent les vendeurs, les premiers juges ont à juste titre dit que si la clause suivant laquelle l'acquéreur prendra les biens vendus dans l'état dans lequel ils se trouvent n'est pas de nature à écarter de manière expresse et précise la garantie due par le vendeur alors que rédigée en termes généraux elle n'est pas suffisamment révélatrice de la volonté des parties, la clause excluant tout recours contre le vendeur pour vices de construction doit être admise comme clause de non garantie alors qu'elle est suffisamment explicite et englobe par la généralité des termes employés (vices de construction) tous les vices apparents ou cachés que l'objet vendu pourrait présenter, notamment des défauts graves affectant la construction de la toiture.

Une telle clause est valable si elle a été conclue comme c'est le cas en l'espèce entre vendeurs occasionnels, mais elle ne peut jouer en faveur du vendeur que si celui-ci est de bonne foi. La mauvaise foi du vendeur doit être rapportée par l'acheteur.

Il n'est pas contesté que les vendeurs ont confectionné eux-mêmes la toiture de sorte qu'ils ne pouvaient ignorer l'état de celle-ci et le défaut d'étanchéité l'affectant.

C'est partant à bon droit que les juges de première instance ont dit que les époux **A.)/B.)** ne pouvaient pas être déchargés de la garantie des vices cachés en se prévalant de la clause de non garantie insérée dans l'acte de vente pour avoir connu le défaut d'étanchéité de la toiture et pour avoir omis d'en informer l'acquéreur et qu'ils ont en conséquence déclaré la demande de **C.)** fondée en principe en ce qui concerne le défaut d'étanchéité affectant la toiture.

Les premiers juges ont encore à bon droit dit, après avoir relevé que **C.)** avait intenté l'action estimatoire qui avait pour objet une réduction du prix payé par elle pour l'acquisition de l'immeuble, que la réduction du prix est proportionnelle à la diminution de la valeur de la chose.

Le coût des travaux de réfection s'est élevé à 11.895,31 €. Ce coût est supérieur à celui des travaux qui étaient nécessaires pour remédier au défaut d'étanchéité de la toiture, **C.)** ayant fait procéder à la réfection totale de la toiture.

Comme la Cour ne dispose pas des éléments d'appréciation nécessaires pour chiffrer ce coût et déterminer ainsi la réduction du prix de vente à appliquer, il y a lieu de recourir avant tout autre progrès en cause à une expertise.

C'est à bon droit que le tribunal de première instance a déclaré la demande de **C.)** irrecevable en ce qui concerne les autres vices cachés invoqués par elle, la dénonciation de ces vices ayant été faite tardivement.

L'appel incident de **C.)** est partant à déclarer non fondé dans la mesure où il tend à obtenir par voie de réformation du jugement entrepris une réduction du prix de vente pour ces vices.

En attendant le résultat de la mesure d'instruction ordonnée par la Cour il y a lieu de surseoir à statuer sur la demande de **C.)** tendant à l'obtention d'une indemnité de procédure.

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

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

reçoit les appels principal et incident ;

dit l'appel incident non fondé dans la mesure où il tend à voir réformer le jugement de première instance en ce qu'il a déclaré la demande de **C.)** irrecevable pour le surplus ;

avant tout autre progrès en cause :

nomme expert Monsieur Gilbert BALLINI, architecte, demeurant à L-1128 LUXEMBOURG, 39, Val St. André,

avec la mission de concilier les parties si faire se peut sinon de se prononcer dans un rapport écrit et motivé sur le coût des travaux qui étaient nécessaires pour remédier au défaut d'étanchéité de la toiture ;

dit que l'intimée est tenue de consigner la somme de 750 € à titre de provision à valoir sur la rémunération de l'expert à un établissement de crédit à convenir entre parties pour le 1er juin 2008 au plus tard ;

dit que l'expert devra en toutes circonstances informer la Cour de la date de ses opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer ;

dit que si ses frais et honoraires devaient considérablement dépasser le montant de la provision, il devra en avertir la Cour et ne continuer ses opérations qu'après versement d'une provision supplémentaire ;

dit que l'expert dans l'accomplissement de sa mission est autorisé à s'entourer de tous renseignements utiles et même à entendre de tierces personnes ;

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe de la Cour d'appel le 1er octobre 2008 au plus tard ;

charge Monsieur le premier conseiller Marc KERSCHEN du contrôle de la mesure d'instruction ordonnée ;

dit que l'instruction de l'affaire sera poursuivie sous la surveillance du magistrat de la mise en état ;

réserve les dépens ;

surseoit à statuer sur la demande de **C.)** tendant à l'obtention d'une indemnité de procédure ;

réserve les frais.

La lecture du présent arrêt a été faite en la prédite audience publique par Edmée CONZEMIUS, présidente de chambre, en présence de Patrick KELLER, greffier.