A r r ê t c i v i l

Audience publique du mercredi, onze février deux mille neuf.

Numéro 31983 du rôle.

Composition :

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

E n t r e :

1) A.), avocat, et son épouse,

2) B.), fonctionnaire,

les deux demeurant ensemble à L-**(...)**,

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Lou THILL de Luxembourg en date du 04 octobre 2006,

comparant par Maître Luc SCHAACK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) C.), fonctionnaire, et son épouse,

2) D.), psychologue,

les deux demeurant ensemble à B-**(...)**,

intimés aux fins du prédit exploit THILL,

comparant par Maître Miguel ANDREU, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

Revu l'arrêt du 28 mai 2008 par lequel la Cour a rejeté les moyens tendant à voir déclarer nul l'appel interjeté par les **époux A.)-B.)**, a dit non fondé le moyen d'irrecevabilité, a déclaré l'appel recevable, a, par réformation du jugement entrepris, déclaré la demande des **époux A.)-B.)** recevable et, avant tout autre progrès en cause, dit qu'il sera procédé à l'audition de l'expert, Monsieur Luciano BERALDIN, en présence des parties.

Revu le résultat de la mesure d'instruction ordonnée par la Cour.

Les **époux A.)-B.)** demandent à la Cour de dire qu'ils ont rapporté la preuve de l'existence de plusieurs vices cachés résultant de la présence d'un amalgame dans les tuyaux de la canalisation de leur maison, d'une contre-pente dans la tuyauterie, d'une exécution contraire aux règles de l'art du regard installé dans l'arrière cave et finalement d'une absence totale de raccord correct du tuyau principal de la maison au niveau du regard aux tuyaux menant à la canalisation publique. Ils concluent à voir déclarer leur demande fondée sur base de l'article 1641 du code civil et à voir statuer pour le surplus conformément à l'assignation en justice et à l'acte d'appel.

Selon les appelants l'expert, s'il a confirmé qu'il lui était impossible de dater l'amalgame retiré de la canalisation au-delà de deux ans, a néanmoins été formel pour dire que l'amalgame datait d'au moins un an à un an et demi avant la visite des lieux et que, sur question spéciale, il a même précisé que les dépôts étaient plus anciens que les travaux effectués dans le cadre des travaux de transformation ; que la première visite des lieux a eu lieu en date du 27 octobre 2003 ; que les travaux de transformation ont débuté le 14 octobre 2002, travaux qui ont consisté dans une première phase en travaux de démolition ; qu'à supposer que du matériel susceptible de boucher la canalisation ait été utilisé par les ouvriers chargés des travaux de démolition, pareil matériel n'aurait pas pu être utilisé pendant la première phase des travaux de transformation mais uniquement pendant la deuxième phase des travaux de transformation proprement dits qui n'ont selon eux débuté qu'au mois de janvier 2003 de sorte que, à supposer que des dépôts aient été causés par les corps de métiers, ces dépôts dateraient au plus tôt de janvier, février et mars 2003, partant moins d'une année avant la visite des lieux et à fortiori moins d'une année avant la première localisation des dépôts en date du 8 août 2003 par l'inspection de la caméra de l'entreprise **SOC.1.)** ; qu'il serait partant établi que l'existence des dépôts est largement inférieure à une année avant la première photo constatant la présence de l'amalgame en date du 8 août 2003 et partant de l'ouverture des tuyaux et de la visite des lieux subséquentes du 27 octobre 2003 et que les éléments objectifs du dossier seraient ainsi de nature à confirmer en tous points les constatations de l'expert telles que consignées dans son rapport d'expertise et au plumitif d'audience ; que l'expert aurait également été formel pour dire que la pente au niveau du garage était inférieure à 3 cm / mètre de sorte que l'eau ne s'est pas écoulée ; que l'expert aurait précisé lors de son audition que si la pente avait été supérieure à 3 cm/mètre le ciment n'aurait pas pu se déposer dans les mêmes conditions et de la même manière que celles constatées, même si des résidus auraient pu subsister ; que l'expert aurait également précisé que

le manque de pente adéquate a inévitablement pour conséquence que des dépôts se font dans les tuyaux, indépendamment de l'amalgame constaté et qu'il aurait de toute manière été nécessaire de redresser ce manque de pente en procédant aux redressements qui ont finalement dû être effectués ; que la présence de l'amalgame dans les tuyaux serait ainsi sans pertinence et incidence sur le manque de pente correcte en ce que l'absence de niveau de pente correcte de nature à freiner le flux normal de toutes les eaux et de favoriser le dépôt constituerait à elle seule un vice caché indépendant de celui relatif à la présence de l'amalgame dans la canalisation ; que l'expert aurait encore confirmé que des odeurs se sont échappées du regard qui n'était pas étanche et qu'il était absolument nécessaire de faire une adaptation au niveau du regard.

Les **époux C.)-D.)** concluent à la confirmation pure et simple du jugement entrepris et à la condamnation des **époux A.)-B.)** à leur payer une indemnité de procédure de 1.000 €.

Ils soutiennent que l'expert n'a jamais précisé lors de son audition que les dépôts étaient plus anciens que les travaux effectués dans le cadre des travaux de transformation mais qu'il a au contraire dit qu'il ne pouvait pas se prononcer au-delà de 18 mois depuis sa visite ce qui signifierait qu'il ne peut pas dire si l'amalgame remonte au-delà d'avril 2002 ; que si aucun laboratoire n'a pu dater l'échantillon d'amalgame comment l'expert pourrait-il alors donner un âge entre un an et dix-huit mois simplement par un examen visuel de l'échantillon ; que l'expert aurait été aussi évasif en ce qui concerne la pente puisqu'il indiquerait avoir effectivement constaté une pente en-dessous de 3 cm/mètre sans pour autant dire que l'on pouvait en conclure que c'est effectivement cette mauvaise pente qui a créé l'amalgame; que l'expert n'aurait d'ailleurs fourni aucune donnée précise quant à la pente existante de sorte qu'en l'absence de mesure exacte de la pente des canalisations litigieuses aucune conclusion défavorable ne saurait en être tirée ; que la mauvaise pente ne constituerait pas un vice caché au sens juridique du terme ; que par ailleurs le regard aurait pour vocation de récupérer toutes les eaux usées et qu'il dégagerait forcément des odeurs qui au lieu de s'évacuer à l'extérieur se dégageraient dans la maison ; que de toute façon le regard aurait été plus que visible lors de la visite de la maison de sorte qu'il ne saurait être considéré comme un vice caché ; que les intimés n'auraient jamais rencontré de sinistre relevant des canalisations ou de problèmes similaires durant tout le temps qu'ils ont occupé la maison.

Il n'est pas possible de déterminer l'âge de l'amalgame retrouvé dans les tuyaux. Si l'expert à lors de son audition devant la Cour déclaré que cet amalgame datait d'au moins 1 à 1 an et demi avant la visite des lieux, on ne saurait cependant en conclure que l'amalgame en question devait nécessairement être âgé d'un an à un an et demi au moment de la visite des lieux effectuée par l'expert dès lors que l'expert s'est livré à un simple examen visuel et qu'aucun des laboratoires d'expertise auxquels s'est adressé l'expert, laboratoires qui ont à leur disposition des moyens d'investigation autrement plus performants que l'expert, n'a été en mesure de déterminer l'âge de l'amalgame.

L'expert a toutefois tant dans son rapport que lors de la comparution devant la Cour relevé que la pente des tuyaux était insuffisante; il a précisé que du fait que la pente n'était pas correcte des dépôts se sont formés, dépôts entraînant l'obstruction des tuyaux. Il a enfin été formel pour dire que le niveau de pente n'était pas conforme aux règles de l'art et qu'il aurait de toute manière été nécessaire de redresser ce défaut.

La Cour tient pour établi sur base des constatations et conclusions de l'expert que la tuyauterie dans la maison acquise par les **époux A.)-B.)** présentait une pente insuffisante empêchant au fil des années un flux normal de l'eau de manière à favoriser un dépôt de graisse, de calcaire et d'autres résidus dans les tuyaux; que même à supposer que du ciment ait été déversé dans la canalisation par les corps de métier chargés des travaux de transformation de la maison, il n'en reste pas moins que l'absence de pente correcte a eu pour effet qu'au fil du temps des dépôts de graisse, de calcaire et d'autres résidus ont eu lieu dans les tuyaux, dépôts qui ont rendu impossible un flux normal des eaux et ce indépendamment de la présence éventuelle de ciment ou non dans les tuyaux, une telle présence ayant tout au plus eu pour conséquence d'avancer de quelques mois l'obstruction des tuyaux.

Les conclusions de l'expert ne se trouvent pas énervées par les pièces versées en cause par les **époux C.)-D.)**, à savoir un courriel de l'entreprise **SOC.1.)** S.A. duquel il résulte que les intimés n'ont pas de compte client auprès de cette société et un certificat de leur assureur attestant qu'aucun sinistre n'a été enregistré dès lors qu'il est possible soit que l'obstruction complète des tuyaux ne se soit produite pour la première fois qu'après le déménagement des vendeurs soit que les intimés aient fait appel à une autre entreprise que la société **SOC.1.)** qui n'est pas la seule entreprise spécialisée en matière de débouchage au Luxembourg et dans les environs et sans faire de déclaration de sinistre auprès de leur assureur.

Le défaut affectant la tuyauterie est à qualifier de vice caché dès lors que les appelants ne pouvaient se rendre compte de l'absence de pente correcte des tuyaux.

Il résulte encore des constatations de l'expert que la conception du regard est telle que les excréments y stagnent au fond et répandent de mauvaises odeurs.

Il n'est pas prouvé que les **époux A.)-B.)** aient dû s'apercevoir de ce défaut de conception lorsqu'ils ont visité la maison en vue de son acquisition au début de l'année 2002. Les intimés reconnaissent en effet qu'ils ont quitté la maison en date du 31 août 2001 de sorte qu'en raison du laps de temps pendant lequel la maison est restée inhabitée les canalisations ne dégageaient forcément pas des odeurs pour ne pas avoir été utilisées pendant ce temps; on peut d'ailleurs raisonnablement admettre que les appelants n'auraient pas manqué de réagir immédiatement si des odeurs s'étaient déjà manifestées au moment de la visite des lieux.

Comme les appelants n'ont pu se rendre compte du défaut de conception qu'au moment de l'emménagement dans la maison et de l'utilisation des sanitaires, ce défaut est à qualifier de vice caché.

Il résulte des développements qui précèdent que l'immeuble vendu par les **époux C.)-D.)** était atteint de vices cachés ayant existé antérieurement à la vente, vices qui diminuaient tellement l'usage d'habitation auquel il était destiné que les appelants n'auraient donné qu'un moindre prix s'ils les avaient connus.

Les **époux A.)-B.)** réclament une indemnité de 19.920,77 € pour le préjudice matériel subi en raison des travaux de redressement des vices et désordres affectant la maison acquise par eux.

En cas de découverte de vices cachés de la chose vendue l'acheteur peut user, soit de l'action rédhibitoire, soit de l'action estimatoire.

En réclamant en l'espèce une indemnité pécuniaire sur base de l'article 1641 du code civil les **époux A.)-B.)** ont opté pour l'action estimatoire qui a pour objet une réduction du prix de vente.

L'expert a dans son rapport évalué le coût de la remise en état de la tuyauterie et du regard à la somme de 18.617,59 €. Les travaux ont été réalisés pour le montant de 15.981,61 €, les appelants ayant renoncé à refaire tout le carrelage au sous-sol ; à ce montant il y a lieu d'ajouter le coût des travaux effectués par l'entreprise **SOC.2.)** pour ouvrir la chape et dégager les tuyaux, travaux pour lesquels cette entreprise a mis en compte un montant de 2.267,70 €, montant qui n'a pas été autrement critiqué par les **époux C.)-D.)**.

La société **SOC.1.)** a de son côté facturé aux **époux A.)-B.)** un montant de 1.671,46 € pour le débouchage des tuyaux et l'inspection de la tuyauterie à l'aide d'une caméra de sorte que le coût total des travaux qui ont été nécessaires pour remédier aux vices s'élève à 19.920,77 €.

Ce montant correspond à la partie dont le prix de vente doit être amputé pour tenir compte des vices qui ont affecté l'immeuble; il y a partant lieu de l'allouer intégralement.

Les **époux A.)-B.)** réclament encore des dommages et intérêts de 10.000 € en réparation du préjudice moral subi en raison des ennuis et tracas résultant des vices affectant la maison acquise par eux.

Si le vendeur est de bonne foi il ne peut être condamné à tous dommages-intérêts et s'expose seulement à une diminution du prix au cas où l'acquéreur conserve la chose.

Il n'est pas établi que les vendeurs aient connu le vice affectant la tuyauterie dès lors qu'ils n'ont pas construit ou fait construire la maison mais l'ont acquise des propriétaires précédents et qu'il ne peut être exclu que le défaut ne se soit pas manifesté à eux pendant le temps où ils habitaient la maison.

Ils connaissaient en revanche le vice affectant le regard pour avoir habité l'immeuble vendu et avoir ainsi constaté que les excréments stagnaient au fond du regard et dégageaient de mauvaises odeurs de sorte qu'ils sont en application de l'article 1645 du code civil tenus de tous les dommages et intérêts envers les appelants en ce qui concerne ce vice.

Il résulte de ce qui précède que les **époux A.)-B.)** ne peuvent prétendre à des dommages et intérêts en ce qui concerne le vice affectant les tuyaux. Ils ont en revanche droit à des dommages et intérêts en réparation du préjudice moral subi en raison des ennuis et tracas que leur a causés le vice affectant le regard. La Cour évalue les dommages et intérêts revenant aux appelants ex aequo et bono à la somme de 2.000 €.

La demande des **époux A.)-B.)** est partant à déclarer fondée pour le montant de 21.920,77 €.

Comme les appelants obtiennent gain de cause, il y a lieu de déclarer la demande des **époux C.)-D.)** en obtention d'une indemnité de procédure en première instance par réformation du jugement entrepris non fondée et de rejeter leur demande en obtention d'une indemnité de procédure en instance d'appel.

Les demandes en obtention d'une indemnité de procédure des **époux A.)-B.)** sont en revanche à déclarer fondées pour le montant de 750 € en première instance et pour le même montant en instance d'appel.

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,

en continuation de l'arrêt du 28 mai 2008 ;

dit l'appel des **époux A.)-B.)** fondé ;

r é f o r m a n t :

dit la demande des **époux A.)-B.)** fondée à concurrence du montant de 21.920,77 € ;

partant condamne les **époux C.)-D.)** solidairement à payer aux **époux A.)-B.)** la somme de 21.920,77 € avec les intérêts au taux légal à partir du 17 mai 2005, jour de la demande en justice, jusqu'à solde ;

déboute les **époux C.)-D.)** de leurs demandes en obtention d'une indemnité de procédure ;

les condamne solidairement à payer aux **époux A.)-B.)** une indemnité de procédure de 750 € pour la première instance et de 750 € pour l'instance d'appel ;

condamne les **époux C.)-D.)** aux frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de Maître Luc SCHAACK qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

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.