A r r ê t c i v i l

Audience publique du mercredi, dix mars deux mille dix.

Numéro 34397 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, (…), demeurant à (…),

2) B, (…), demeurant à (…),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg en date du 17 novembre 2008,

comparant par Maître Gérard A. TURPEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) C, (…), demeurant à (…),

intimée aux fins du prédit exploit KURDYBAN,

comparant par Maître Marc KERGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2) la société à responsabilité limitée D SARL, établie et ayant son siège social à (…), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (…),

intimée aux fins du prédit exploit KURDYBAN,

comparant par Maître Yves WAGENER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

3) la société anonyme E SA, établie et ayant son siège social à (…), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (…),

intimée aux fins du prédit exploit KURDYBAN,

comparant par Maître François KREMER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

Par exploit d'huissier du 16 juillet 2007 les époux A-B ont fait donner assignation à C, la société à responsabilité limitée limitée D, la société anonyme E et la société anonyme F à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour s'entendre condamner à leur payer le montant de 84.613,78 € au titre de dommages et intérêts en réparation des vices, malfaçons, inexécutions et non conformités dont était affectée la maison qu'ils ont acquise de la part de C.

La responsabilité de C est recherchée, en sa qualité de partie venderesse, principalement, sur base de la garantie des vices en matière de vente, subsidiairement, sur base de la responsabilité délictuelle sinon quasi-délictuelle.

La responsabilité de la société à responsabilité limitée D est recherchée sur base de la responsabilité délictuelle sinon quasi-délictuelle pour avoir commis une faute en réalisant une analyse de l'état de la maison vendue contraire à la réalité et sur base de laquelle les demandeurs auraient contracté.

La responsabilité de la société anonyme E SA est recherchée principalement sur base de la responsabilité contractuelle sinon sur base de la responsabilité délictuelle sinon quasi-délictuelle pour avoir commis une faute en chargeant une société incompétente de procéder à une analyse de l'état de la maison vendue.

Par jugement contradictoire du 18 mars 2008 le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a donné acte aux époux A-B qu'ils se désistent purement et simplement de l'instance introduite par eux contre la société anonyme F, y a fait droit et a déclaré l'instance éteinte en ce qui concerne la société anonyme F.

Par jugement contradictoire du 21 octobre 2008 le tribunal d'arrondissement a déclaré la demande des époux A-B non fondée, a donné acte à la société anonyme E SA de sa demande reconventionnelle pour procédure abusive et vexatoire, a déclaré cette demande non fondée et a débouté chacune des parties de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

Les juges de première instance ont dit, en ce qui concerne la demande dirigée contre C, que l'acte de vente notarié du 8 septembre 2006 contient une clause de non-garantie qui dispense la partie venderesse de l'obligation de garantie quant aux vices affectant la maison vendue de sorte que, faute par les demandeurs d'avoir établi une faute dans le chef de la partie défenderesse, la demande est à déclarer non fondée.

Ils ont encore déclaré la demande dirigée contre la société à responsabilité limitée D non fondée au motif qu'aucune faute ne saurait être retenue dans son chef dès lors qu'il n'est pas établi qu'elle ait eu l'obligation de procéder à un examen plus approfondi que celui qu'elle a fait ni qu'elle ait eu les compétences techniques nécessaires pour déceler les défectuosités constatées.

Les premiers juges ont enfin déclaré la demande dirigée contre la société anonyme E SA non fondée au motif qu'une faute de la banque présuppose nécessairement celle de la société à responsabilité limitée D ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

Par exploit d'huissier du 17 novembre 2008 les époux A-B ont relevé appel de ce jugement.

Ils demandent à la Cour de condamner C, la société à responsabilité limitée D et la société anonyme E solidairement sinon in solidum sinon chacun pour sa part à leur payer la somme de 106.715,75 €, avec les intérêts tels que de droit à partir de la demande en justice jusqu'à solde, d'ordonner la capitalisation des intérêts pour autant qu'il s'agisse d'intérêts dus au moins pour une année entière et ce au vœu de l'article 1154 du code civil. Ils sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000 € pour la première instance et de 3.000 € pour l'instance d'appel ainsi que l'exécution provisoire de l'arrêt à intervenir, nonobstant toutes voies de recours, sans caution, sur minute et avant l'enregistrement.

Les époux A-B font plaider à l'appui de leur appel que la clause litigieuse n'est pas suffisamment explicite pour permettre à C d'être dégagée de son obligation de garantie dès lors qu'il n'y est pas stipulé de manière explicite que les vices cachés ne seront pas garantis, la clause en question ne faisant

allusion qu'aux vices de construction sans préciser si cette notion englobe les vices apparents et les vices cachés ou une seule catégorie d'entre eux, que dans le doute la clause doit s'interpréter en faveur des acquéreurs conformément aux articles 1162 et 1602 du code civil, que C connaissait par ailleurs parfaitement au moment de la vente les vices affectant la maison, qu'ainsi elle ne pouvait ignorer que l'installation de chauffage ne pouvait fournir qu'une pression trop basse au niveau des circuits de chauffe et qu'il était impossible de maintenir une pression suffisante de 1,5 bars alors que le manomètre de la chaudière indiquait une pression de 0,7 bar, qu'elle ne pouvait davantage ignorer les infiltrations au niveau de la salle de bains située au rez-de-chaussée alors que ces infiltrations proviennent de déficiences substantielles au niveau de l'étanchéité verticale voire horizontale des murs extérieurs, qu'elle avait encore une parfaite connaissance du fait qu'une isolation thermique sous toiture faisait défaut, qu'elle ne pouvait ignorer ni le problème des moisissures ni celui de la fosse septique et qu'en vendant la maison en parfaite connaissance de cause elle a commis une faute engageant sa responsabilité.

Les appelants reprochent encore aux juges de première instance d'avoir à tort déclaré les demandes dirigées contre la société à responsabilité limitée D et la société anonyme E non fondées.

Ils estiment que la mission de la société à responsabilité limitée D qui selon les premiers juges a consisté en un simple constat de l'état de la maison litigieuse ne se limitait pas à une simple évaluation de la maison mais consistait en une analyse de son état d'un point de vue architectural et technique ; que le rapport contiendrait des informations erronées voire mensongères ; qu'ainsi la société à responsabilité limitée D écrit dans son rapport que la toiture présente une isolation thermique en contradiction flagrante avec les conclusions de l'expert qui a constaté qu'aucune isolation thermique n'avait été mise en œuvre ; qu'en énonçant des affirmations péremptoires dans son rapport sans en vérifier l'exactitude la société à responsabilité limitée D a commis une faute de nature à engager sa responsabilité à l'égard des appelants.

Les époux A-B concluent à voir retenir la responsabilité de la société anonyme E pour avoir chargé une société incompétente aux fins de réaliser l'expertise de la maison. Selon eux elle doit répondre de l'inexécution commise par la société à responsabilité limitée D qu'elle s'est substituée respectivement laquelle a agi en tant que collaboratrice dans le cadre de l'exécution du contrat.

Ils demandent acte qu'ils augmentent leur demande en instance d'appel du chef des frais de chauffage d'un montant de 458,88 €, du chef des frais de vidange de la fosse septique d'un montant de 116,73 € et du chef d'indemnisation du préjudice subi du fait du caractère inhabitable de la maison d'un montant de 9.100 €.

Les époux A-B demandent enfin à la Cour de leur donner acte qu'à titre subsidiaire et pour autant que la société à responsabilité limitée D et la société anonyme E n'y pourvoient pas volontairement ils concluent à voir enjoindre aux intimés de verser aux débats le courrier de demande d'évaluation de la maison.

C conclut à la confirmation du jugement entrepris. Elle sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000 €.

La société à responsabilité limitée D et la société anonyme E concluent à leur tour à la confirmation du jugement entrepris et sollicitent chacune l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 €.

L'appel est recevable pour avoir été interjeté dans les formes et délai de la loi.

Quant à la demande dirigée contre C

Les juges de première instance ont à bon droit dit que le contrat conclu entre parties doit être considéré comme une vente d'immeuble ordinaire soumise aux dispositions des articles 1641 et suivants du code civil.

L'acte de vente contient sous la rubrique « clauses et conditions » la clause suivante: « Les parties acquéreuses prendront les biens leur présentement vendus dans l'état où ils se trouvent actuellement, sans garantie de la part de la partie venderesse, ni pour vices de construction, ni pour la contenance ci-après indiquée, dont le plus ou le moins tournera au profit ou à la perte des parties acquéreuses, même si cette différence dépasse un vingtième ».

La clause en question a été à bon droit qualifiée par les juges de première instance de 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.

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.

L'expert retient dans son rapport en ce qui concerne le problème des moisissures qu'aucune trace de moisissure n'a été constatée au niveau de la chambre d'enfant tandis que la chambre à coucher donnant sur la façade principale présente des moisissures dans le coin avant droit et au niveau du placard. Il estime que l'apparition des nids de moisi est en relation avec des déficiences notables au niveau de l'isolation thermique de la maison, des opérations de nettoyage effectuées par C et des conditions météorologiques au courant du mois d'août 2006 ; que lors du nettoyage – en profondeur – une importante quantité de vapeur d'eau a été émise de sorte que l'on ne peut pas écarter l'hypothèse que lors du nettoyage des spores ont été

ramassées par les serpillières ; qu'en continuant le nettoyage avec la serpillière contaminée les spores ont été déposées sur certaines parties de la maison dont notamment les parties en bois ; que le nettoyage terminé la maison a été fermée et le chauffage arrêté ; que lors du changement abrupt de la température début août les murs extérieurs et la toiture se sont rapidement refroidis ce qui a favorisé la condensation ; que lors de l'aménagement des acquéreurs la condensation s'est reproduite avec des conditions environnantes très favorables à la prolifération de moisissures, phénomène accéléré par la présence de spores.

Il y a lieu d'admettre au vu de ces constatations de l'expert, ensemble les attestations testimoniales versées par C, attestations desquelles il résulte qu'il n'y a jamais eu un problème de moisissure pendant le temps que C occupait la maison ni même avant, que les traces de moisissure ne se sont apparues qu'après le départ de C de la maison.

Il n'est pas davantage établi que des infiltrations d'eau se soient produites à l'époque où C occupait l'immeuble ni qu'elle ait connu les déficiences substantielles au niveau de l'étanchéité verticale voire horizontale des murs extérieurs.

En ce qui concerne l'installation de chauffage il ne pouvait échapper aux acquéreurs lors de l'inspection des lieux qu'elle était vétuste de sorte que la déficience de l'installation de chauffage relevée par l'expert, à savoir que l'installation de chauffage ne pouvait fournir qu'une pression trop basse au niveau des circuits de chauffe et qu'il était impossible de maintenir une pression suffisante de 1,5 bars, déficience qui est due à la vétusté de l'installation, ne saurait être qualifiée de vice caché, l'affirmation des appelants que C leur aurait assuré lors de la visite des lieux que l'installation de chauffage était en parfait état de fonctionnement étant restée à l'état de pure allégation en présence des contestations de l'intimée.

En ce qui concerne le défaut d'isolation de la toiture, ce défaut ne saurait compte tenu de l'âge de la maison qui a été construite dans les années 1950 être considéré comme un vice caché. Il est intéressant de relever dans ce contexte que le ministère des classes moyennes, du tourisme et du logement relève dans un rapport fait à la demande des appelants que l'apparition thermographique de l'immeuble est parfaitement typique d'un immeuble construit de 1949 à 1957. Il n'est par ailleurs pas prouvé que C ait déclaré aux appelants que la toiture avait été rénovée et était isolée.

La présence d'une fosse septique de même que l'état et les dimensions de cette fosse étaient facilement décelables lors d'une inspection minutieuse de la maison de sorte que les appelants sont malvenus de reprocher sur ce point une attitude dolosive à C.

Le seul vice que C aurait dû révéler est celui affectant la chasse d'eau qui était alimentée en eau chaude, vice que les appelants ne pouvaient déceler qu'après être emménagés dans la maison par eux achetée. Ce vice qui peut

être facilement réparé est cependant si minime qu'il ne saurait justifier une réduction du prix de vente.

Il résulte des développements qui précèdent que la demande dirigée par les époux A-B contre C a été à bon droit déclarée non fondée.

Quant à la demande dirigée contre la société anonyme E SA et la société à responsabilité limitée D

La demande tendant à voir enjoindre aux intimés de verser aux débats le courrier relatif à la demande d'évaluation de la maison est devenue sans objet vu que la banque E SA a entre-temps versé ce courrier.

Il résulte de ce courrier que la société anonyme E SA avait mandaté la société à responsabilité limitée D SARL de procéder à l'évaluation de la maison achetée par les époux A-B en précisant :

« L'évaluation devra nous indiquer :

- la valeur actuelle de la maison
- travaux de réfection
- valeur après achèvement des travaux
- valeur en cas de vente publique
- valeur selon la localité et le milieu d'insertion. »

La société à responsabilité limitée D a adressé le 15 juin 2006 à la société anonyme E SA un rapport de 4 pages contenant une évaluation de la valeur de l'immeuble.

Ce rapport ne constitue pas une expertise détaillée de la maison vendue mais un simple constat des lieux destiné à renseigner uniquement la société anonyme E SA sur la valeur de l'immeuble suite à la demande de prêt formulée par les époux A-B et non à renseigner ceux-ci sur la présence d'éventuels vices de construction, le bureau d'architectes ayant été uniquement mandaté par la banque.

Les époux A-B sont partant malvenus de reprocher à la société à responsabilité limitée D de ne pas avoir décelé tous les défauts relevés par l'expert, à supposer que ces défauts aient existé au moment de l'inspection des lieux par le bureau d'architectes.

Si dans son rapport la société à responsabilité limitée D mentionne erronément que la charpente en bois de la toiture est isolée thermiquement en sous face, les époux A-B restent cependant en défaut de prouver que cette affirmation erronée les ait induits en erreur dès lors qu'il n'est pas prouvé qu'ils aient eu connaissance de ce rapport qui ne leur était pas destiné avant la signature du compromis de vente ni même avant la passation de l'acte notarié.

C'est partant à bon droit, quoiqu'en partie pour d'autres motifs, que les juges de première instance ont déclaré la demande dirigée contre la société à responsabilité limitée D non fondée.

C'est encore à bon droit que les premiers juges ont déclaré la demande dirigée contre la société anonyme E SA non fondée dès lors qu'il n'est pas prouvé qu'elle ait commis une faute en relation avec le dommage allégué par les époux A-B.

Le jugement entrepris est partant à confirmer.

Les appelants qui n'obtiennent pas gain de cause et qui doivent supporter les dépens de l'instance ne peuvent pas bénéficier d'une indemnité de procédure. Leur demande en obtention d'une indemnité de procédure tant en première instance qu'en instance d'appel est à rejeter.

Les demandes des intimés en paiement d'une indemnité de procédure sont à déclarer non fondées dès lors qu'ils n'ont pas établi en quoi il serait en l'espèce inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à leur charge respective.

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

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

reçoit l'appel en la forme ;

le dit non fondé ;

partant confirme le jugement entrepris ;

déboute les parties de leurs demandes en obtention d'une indemnité de procédure ;

condamne les époux A-B aux frais et dépens de l'instance d'appel, avec distraction au profit de Maître Yves WAGENER, 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.