Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 117/25 – VII – CIV

Audience publique du vingt-deux octobre deux mille vingt-cinq

Numéro CAL-2024-00011 du rôle.

Composition:

Michèle RAUS, président de chambre ;
Joëlle GEHLEN, premier conseiller ;
Daniel LINDEN, conseiller ;
Stephanie MENDES, greffier.

E n t r e :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 8 novembre2023,

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

e t :

1) PERSONNE2.), et son épouse

2) PERSONNE3.), les deux demeurant ensemble à B-ADRESSE2.),

parties intimées aux fins du susdit exploit KURDYBAN du 8 novembre 2023,

comparant par la société à responsabilité limitée FM AVOCATS, établie à L-1626 Luxembourg, 8, rue des Girondins, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 245686, représentée par son gérant unique actuellement en fonctions, Maître Frédéric MIOLI, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse.

LA COUR D'APPEL :

Par acte passé devant notaire le 7 septembre 2020, PERSONNE1.) a acquis des époux PERSONNE2.) et PERSONNE3.) une maison d'habitation de 1862, sise sur un terrain de 17 ares et 20 centiares à ADRESSE3.), au prix de 705.000,- €.

Un procès-verbal a été rédigé par l'huissier Patrick MULLER en date du 9 janvier 2021, contenant des photos prises lors de ses passages sur les lieux les 29 octobre, 16 novembre et 3 décembre 2020. Sont visibles sur ces photos des bouteilles vides qui remplissent la fosse du garage, ainsi que des tâches d'humidité, qualifiées de « *moisissures et pourritures* », sur un mur de la cuisine.

Suivant exploit d'huissier du 3 mai 2021, PERSONNE1.) a fait donner assignation à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch afin de les voir condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part, sinon chacun pour le tout, à lui payer la somme de 31.741,61 €, avec dommages et intérêts, augmentés des intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 5 janvier 2021, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde. Subsidiairement, il a demandé à voir condamner les parties assignées solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part, sinon chacune pour le tout, à procéder à la vidange et au nettoyage complet de la fosse de maintenance dans le garage de sa maison, sous peine d'une astreinte de 1.000,- €, par jour de retard, commençant à courir après la signification du jugement à intervenir. A titre plus subsidiaire, il a sollicité la nomination d'un expert judiciaire, avec la mission de concilier les parties, sinon dans un rapport écrit, motivé et détaillé : 1. de constater les désordres, dégradations, vices et malfaçons accrus à la maison, dont plus particulièrement au niveau de la fosse de maintenance dans le garage et au niveau de la cuisine (au niveau du remplacement de l'ancien lave-vaisselle et en-dessous de l'évier), 2. de se prononcer sur les causes et origines exactes desdits désordres, dégradations, vices et malfaçons constatés, 3. de décrire les moyens à mettre en œuvre afin de remédier de façon définitive et sûre aux dégradations, dégâts, vices et malfaçons constatés, 4. d'en chiffrer les coût et durée d'exécution, la perte de jouissance du requérant et le cas échéant la moins-value affectant ledit immeuble. Il a également réclamé la condamnation de chacune des parties assignées à payer au requérant la somme de 2.500,- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que la condamnation des parties assignées solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part, sinon chacune pour le tout à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Marc WALCH, affirmant en avoir fait l'avance. Il a en outre demandé de voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant toute voie de recours et sans caution.

Par jugement dudit Tribunal du 10 octobre 2023, la demande de PERSONNE1.) a été dite non fondée et il a été débouté de sa demande basée sur l'article 240 du Nouveau

Code de procédure civile. La demande de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile a été dite fondée, et PERSONNE1.) a été condamné à leur payer une indemnité de procédure de 1.000,- €. En outre, la demande en exécution provisoire du jugement a été déclarée sans objet, et PERSONNE1.) a été condamné à payer les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Daniel CRAVATTE qui l'a demandée, affirmant en avoir fait l'avance.

Pour statuer dans ce sens, les juges de première instance ont considéré, en vertu des articles 1641 et suivants du Code civil, que les vendeurs étaient tenus de la garantie des vices cachés, la clause de non-garantie du contrat de vente n'ayant pas pour effet de les décharger de cette garantie.

En ce qui concerne l'existence des vices cachés, les juges ont considéré en premier lieu que les bouteilles ne sont pas inhérentes à l'immeuble, qu'il n'est démontré ni qu'elles en entravent l'utilisation, ni qu'elles s'y trouvaient avant le transfert de la propriété, de sorte qu'il ne s'agit pas d'un vice au sens de l'article 1641 du Code civil. En deuxième lieu, les juges ont retenu que l'existence des tâches et des moisissures était établie et qu'il s'agissait d'un vice de construction, antérieur à la vente de la maison. Toutefois, pour pouvoir être considéré comme caché, un vice ne doit pas se révéler lors de vérifications immédiates et d'investigations normales ; une vérification sommaire ou superficielle n'étant cependant pas suffisante. Selon les magistrats de première instance, au vu de l'âge de la maison et d'une absence de rénovation substantielle au niveau des murs, PERSONNE1.) n'a pas valablement pu supposer que tous les murs de l'immeuble se trouvaient dans un bon état. Il aurait dû procéder à des vérifications utiles lors desquelles il aurait pu et dû déceler le vice affectant le mur de la cuisine, celui-ci étant visible à l'œil nu sur les photos prises par l'huissier. Ils en ont conclu que ce vice ne revêt pas un caractère caché, et l'acquéreur ne peut se prévaloir de la garantie des vices cachés.

En ce qui concerne la responsabilité contractuelle des vendeurs sur base des articles 1134 et suivants du Code civil, les juges de première instance ont considéré que PERSONNE1.) n'a pas rapporté la preuve de la mauvaise foi des vendeurs, ayant juste invoqué leur silence quant à la présence des déchets et de l'humidité.

En outre, les premiers juges ont considéré qu'ils disposaient de suffisamment d'éléments pour pouvoir se prononcer et ils ont rejeté la demande de nomination d'un expert.

PERSONNE1.) a interjeté appel contre ce jugement par exploit d'huissier du 8 novembre 2023, pour voir, suivant ses dernières conclusions du 17 juin 2024, réformer en tous points le jugement entrepris, partant, décharger l'appelant de toute condamnation prononcée à son encontre en première instance et, par réformation du jugement entrepris, condamner les intimés solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part, sinon chacun pour le tout du chef des causes sus-énoncées à lui payer la somme de 21.772,86,- €, sous réserve formelle d'augmentation, du chef de dommages et intérêts, ce montant augmenté des intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 5 janvier 2021, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ; à titre subsidiaire de condamner les intimés solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part, sinon

chacun pour le tout à procéder à la vidange et au nettoyage complet de la fosse de maintenance dans le garage de la maison de l'appelant, sous peine d'une astreinte de 1.000,- € par jour de retard commençant à courir après la signification de l'arrêt à intervenir ; à titre plus subsidiaire encore et pour autant que de besoin nommer un expert judiciaire avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, motivé et détaillé : 1. de constater les désordres, dégradations, vices et malfaçons accrus à la maison, dont plus particulièrement au niveau de la fosse de maintenance dans le garage et au niveau de la cuisine (au niveau du remplacement de l'ancien lave-vaisselle et en-dessous de l'évier), 2. de se prononcer sur les causes et origines exactes desdits désordres, dégradations, vices et malfaçons constatés, 3. de décrire les moyens à mettre en œuvre afin de remédier de façon définitive et sûre aux dégradations, dégâts, vices et malfaçons constatés, 4. d'en chiffrer les coût et durée d'exécution, la perte de jouissance du requérant et le cas échéant la moins-value affectant ledit immeuble.

PERSONNE1.) sollicite par réformation du jugement entrepris, de condamner chacun des intimés à lui payer 2.500,- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, pour la première instance, et, en tout état de cause, condamner chacun des intimés à lui payer une indemnité de procédure de 3.500,- € pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que voir mettre les frais et dépens des deux instances à charge des intimés avec distraction au profit de Maître Marc WAGNER affirmant en avoir fait l'avance.

Dans ses conclusions ampliatives et de synthèse du 17 juin 2024, l'appelant demande en outre à prouver, moyennant comparution des parties, sinon par l'audition de trois témoins :

1. Monsieur PERSONNE4.), expert en bâtiment, demeurant professionnellement à L-ADRESSE4.) ;
2. Monsieur Patrick MULLER, huissier de justice, demeurant professionnellement à L-ADRESSE5.) ;
3. Monsieur PERSONNE5.), salarié, demeurant professionnellement à L-ADRESSE6.) ;

sur les faits suivants :

« Moyennant acte de vente n°NUMERO1.) du 7 septembre 2020 passé par devant Maître Thierry BECKER, notaire de résidence à Rambrouch, les époux PERSONNE2.) ont vendu à Monsieur PERSONNE1.) une maison d'habitation sise à ADRESSE1.) inscrite au cadastre comme suit :

Commune d'ADRESSE7.). ancienne commune de ADRESSE8.), section NC d'ADRESSE3.), numéro NUMERO2.), lieu-dit ADRESSE9.) », place (occupée), bâtiment à habitation, d'une contenance de 17 ares 20 centiares.

L'immeuble précité est grevé de plusieurs désordres graves et vices cachés.

Les parties PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ont en effet chargé d'un commun accord l'huissier de justice Patrick MULLER, demeurant professionnellement à Diekirch, avec la mission de dresser un état des lieux d'entrée contradictoire.

Ledit huissier a notamment constaté le 16 novembre 2020, sans préjudice quant à la date exacte, que la fosse de maintenance dans le garage de la maison en question est remplie de détritus et de bouteilles de vin/de champagne etc.

Les époux PERSONNE2.) (vendeurs) avaient gardé le silence sur ce point aussi bien au moment de la passation de l'acte de vente susmentionné que lors des divers passages de l'expert PERSONNE4.) et de l'huissier Patrick MULLER.

De même, lors de sa visite du 3 décembre 2020, sans préjudice quant à la date exacte, l'huissier de justice Patrick MULLER a relevé au niveau de la cuisine la « présence de moisissures et pourritures au niveau de l'emplacement de l'ancien lave-vaisselle et en-dessous de l'évier ».

Il s'avère en effet que les murs de la cuisine sont affectés par des moisissures et que les meubles de cuisine sont abîmés par ces infiltrations d'eau/moisissures.

L'huissier précité a pu constater que « le mur en-dessous du plan de travail de la cuisine au niveau de l'évier se trouve dans un piètre état. »

L'immeuble susmentionné est partant grevé d'humidité (de moisissures) et que des déchets ont été abandonnés à l'insu de Monsieur PERSONNE1.) nécessitant la démolition de la cloison de la cuisine et le remplacement des meubles de cuisine ».

A l'appui de son appel, PERSONNE1.) invoque tout d'abord, sur base des articles 1641 et suivants du Code civil, le fait que la fosse du garage ferait partie de l'ensemble de l'immeuble et que les déchets la rendraient impropre à son usage. De plus, ils s'y trouveraient avant la vente et n'auraient été vus ni par l'appelant, ni par l'expert Georges WIES, ce qui prouverait qu'il s'agirait bien d'un vice caché.

En ce qui concerne l'humidité et les moisissures présentes dans la cuisine, l'appelant invoque l'existence-même de ce vice caché, dont on ne connaîtrait pas l'exacte origine, ainsi que le fait que ce vice serait caché derrière le lave-vaisselle et des meubles de cuisine, donc son existence n'aurait pu être constatée à l'œil nu ni par l'appelant ni par l'expert lors des visites. Il n'aurait été découvert que lorsque ces meubles avaient été démontés. En outre, l'appelant relève que ces moisissures existeraient sur une cloison ajoutée bien après la construction de la maison, et ne seraient donc aucunement liées à l'âge de l'immeuble. Les premiers juges auraient donc considéré à tort que l'humidité était liée aux techniques de construction de 1862 et que les moisissures auraient dû être vues par l'appelant et l'expert. En raison de ces moisissures, la cloison devrait être détruite et reconstruite, et les meubles moisis changés.

De plus, l'appelant invoque à titre subsidiaire que la responsabilité contractuelle des intimés devrait être engagée en vertu des articles 1134 et suivants du Code civil, puisque les vendeurs auraient manqué à leur devoir d'information et de renseignement. Les vendeurs auraient sciemment omis d'informer l'acheteur de l'existence des vices et des déchets, et auraient caché leur existence à l'appelant et à l'expert. Les magistrats de première instance auraient donc dû retenir la mauvaise foi des intimés.

L’appelant invoque aussi le fait que les intimés auraient manqué à leur obligation de délivrance de la maison qu’il a achetée.

Les parties intimées concluent à la confirmation du jugement entrepris par adoption des motifs et à la condamnation de l’appelant à l'entièreté des frais et dépens, sur base de l’article 238 du Nouveau Code de procédure civile, sinon à l’institution d’un partage largement favorable aux parties intimées, et, pour l'instance d'appel, à la condamnation de l’appelant à leur payer une partie des sommes exposées par elles et non comprises dans les dépens, pour les frais et honoraires d'avocat ainsi que les frais de déplacement et les faux frais exposés, indemnité évaluée à 5.000,- € sur base de l’article 240 du Nouveau Code de procédure civile. En outre, elles concluent à ce qu’il leur soit donné acte qu’elles contestent spécialement l’offre de preuve par témoins de l’appelant et l'indemnité de procédure de 3.500,- € demandée par l’appelant, tant en principe qu'en quantum.

Les intimés rappellent que la maison daterait de l’année 1862, qu’ils s’y seraient installés dans les années 2000, sans avoir entrepris de travaux de rénovation structurelle. La maison aurait donc des qualités et défauts inhérents au 19ème siècle, même si elle aurait été parfaitement entretenue. Ils considèrent que l’appelant n’aurait pas établi que l’humidité serait actuellement présente dans la maison et que les traces noires auraient vocation à se propager, alors qu’ils n’auraient pas été eux-mêmes incommodés par de tels problèmes et auraient eu un usage normal de l’immeuble. Il n’aurait donc pas été établi que l’humidité rendrait tout ou partie de l’immeuble impropre à son usage. Selon eux, il ne pourrait pas être question de vices cachés, eu égard aux multiples visites de l’appelant et de son expert. En outre, il ne serait pas question de défaut de conformité. En ce qui concerne les déchets dans la fosse du garage, les intimés contestent leur présence au moment de la vente de la maison, et considèrent qu’ils ne pourraient pas être qualifiés de vices cachés, car ils ne seraient pas inhérents à l’immeuble.

Quant à la responsabilité contractuelle, les parties intimées estiment qu’elle ne pourrait pas être engagée sur base des articles 1134 et suivants du Code civil, car aucune faute, ni mauvaise foi ne pourraient leur être reprochées, vu que les vendeurs n’auraient rien passé sous silence et l’appelant aurait eu un accès total à l’immeuble et y aurait effectué plusieurs visites.

Enfin, selon les intimés, une expertise ne serait ni pertinente, ni concluante. A titre subsidiaire, ils contestent le préjudice en son principe et quant à son quantum, estimant qu’il n’existerait aucun lien de causalité entre l’humidité alléguée et la rénovation complète de la cuisine. De même, selon eux, l’offre de preuve par comparution des parties, sinon par l’audition de témoins, ne permettrait d’apporter aucune preuve supplémentaire quant aux faits, et ne serait donc, elle aussi, ni pertinente, ni concluante.

Appréciation de la Cour

L’appel introduit dans les formes et délai de la loi est à déclarer recevable.

- *Quant à la garantie des vices cachés*

Les juges de première instance ont à juste titre procédé dans un premier lieu à un rappel de la théorie des vices cachés et des conditions posées par l'article 1641 du Code civil, à savoir :

1) l'existence d'un vice,
2) l'antériorité du vice par rapport à la vente,
3) la gravité du vice, et
4) le caractère caché du vice.

Ils ont rappelé que « *Le vice caché se définit comme un défaut de la chose qui la rend impropre à l'usage auquel on la destine, ou diminue tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il en avait eu connaissance, la garantie constitue une obligation de résultat qui est mise en jeu dès que la défectuosité de la chose est établie.*

Il ne suffit pas que la chose soit ainsi atteinte dans une de ses qualités principales, il faut encore, pour menacer le contrat passé, que le vice présente une gravité suffisante.

De plus, pour engager la garantie, il faut que le vice soit caché, ce qui conduit à exclure les hypothèses où le vice est apparent, aussi bien que celles où il était connu de l'acquéreur.

Pour être couvert par la garantie, le vice doit être antérieur à la vente, et plus précisément au transfert de propriété, condition souverainement appréciée par les juges du fond.

En effet, à compter du transfert de propriété, la chose passe aux risques de l'acquéreur et la survenance d'un vice pèse sur ce dernier.

Il incombe à l'acquéreur d'établir que la chose ne répond pas à l'usage qu'on peut en attendre (Juriscl. civ., Articles 1641 à 1649, fasc. 30, vente - garantie légale contre les vices cachés). »

En l'espèce, PERSONNE1.) invoque l'existence de deux vices, à savoir la présence de bouteilles vides dans la fosse du garage qui y auraient été déposées par les vendeurs et la présence de taches d'humidité, ou « *moisissures et pourritures* » sur un mur de la cuisine.

C'est à bon droit, par adoption des motifs, que les juges de première instance ont retenu, quant à la présence des bouteilles vides dans la fosse du garage, qu'elles n'étaient pas inhérentes à l'immeuble qui a fait l'objet de la vente, et qu'il n'a été établi ni qu'elles en entravaient l'utilisation, ni qu'elles se trouvaient dans l'immeuble avant le transfert de propriété et que, partant, elles n'étaient pas à qualifier de vice au sens de l'article 1641 du Code civil.

En effet, les éléments du dossier ne permettent pas de vérifier si les bouteilles se trouvaient déjà dans la fosse du garage avant la vente de l'immeuble. Il s'y ajoute qu'elles y étaient entreposées et ne faisaient pas partie intégrante de la maison. En outre,

les bouteilles ne rendaient pas la maison impropre à son usage en ce qu'elles pouvaient être facilement enlevées.

En ce qui concerne les moisissures présentes sur la cloison de la cuisine, il est de principe que « *Le vice est considéré comme non apparent, ou caché, lorsqu'il ne se révèle pas à l'occasion de vérifications immédiates et d'investigations normales* » (V. Le Tourneau, Responsabilité des vendeurs et des fabricants : Dalloz 2006, n° 52, p. 132. – J. Ghestin, Conformité et garanties dans la vente : LGDJ 1983, n° 15).

En ce qui concerne les vérifications incombant à l'acquéreur, il convient de « *se demander s'il ne s'impose pas à l'acquéreur, dans certaines situations, de procéder à des vérifications spéciales, ou même à des essais préalables*. » (Juriscl. civ., Articles 1641 à 1649, fasc. 30, vente - garantie légale contre les vices cachés). En effet, « *Un examen trop superficiel n'est cependant pas suffisant. Les vices apparents sont ceux que l'acheteur peut vérifier lors des vérifications sommaires auxquelles il a procédé ou aurait dû procéder*. » (Cour d'appel, 26.5.2016, Pas. 38, p. 82).

Il a été retenu en matière de vente de biens d'occasion, et plus particulièrement de véhicules d'occasion, que « *La gravité d'un vice caché s'apprécie de façon plus sévère dans les ventes d'objets d'occasion ; notamment dans les ventes d'automobiles d'occasion, la garantie de l'article 1641 du Code civil ne peut s'appliquer qu'à des défauts d'une particulière gravité échappant à tout examen attentif au moment de l'achat et rendant le véhicule impropre à l'usage auquel il était normalement destiné en tant que véhicule d'occasion.* » (Cour d'appel, 25 mai 1977). Ainsi, l'acquéreur est tenu d'effectuer un examen poussé du bien qu'il achète, les défectuosités ne doivent pas être le résultat de l'ancienneté du véhicule ou d'une usure normale, l'acquéreur devant supporter l'aléa normal et les inconvénients ordinaires liés à l'utilisation d'un véhicule d'occasion. L'acquéreur ne peut en effet s'attendre à ce que la qualité d'un objet d'occasion soit la même que celle d'un objet neuf.

Il convient en outre de préciser, à l'instar des juges de première instance, qu'en l'espèce la valeur de la maison, datant du XIXème siècle, avait été estimée par un expert mandaté par l'appelant à une valeur de 240.000,- €, alors que la valeur du terrain et des alentours était de 449.000,- €. Ainsi, lors de l'acquisition de l'immeuble, l'appelant a agi en connaissance de cause quant à la faible valeur de la maison.

Il a été retenu en matière d'objets d'occasion, que « […] *les juges tiennent compte, parfois, dans l'appréciation du caractère apparent ou caché, inconnu ou révélé du vice, de l'importance ou de la modicité du prix déboursé par l'acquéreur : en payant le prix fort, ce dernier peut s'attendre à une chose de qualité, et inversement (en ce sens, Y. Chaput, JCl. Contrats-Distribution, Fasc. 330, Garantie des vices de la chose. […] »* (Juriscl. Civil Code, Art. 1641 à 1649 - Fasc. 30 : Vente.- Garantie légale contre les vices cachés.- Objet de la garantie : le vice caché, n°63).

C'est partant à bon droit que les juges de première instance ont considéré qu'en l'espèce l'appelant ne pouvait supposer que l'immeuble se trouvait dans un bon état, au vu de l'âge de la maison et de son prix. Il appartenait à PERSONNE1.) d'effectuer des vérifications utiles des murs, d'autant plus qu'il était accompagné d'un expert, lors desquelles il aurait pu déceler le vice affectant le mur de la cuisine. Le fait que l'expert

Georges WIES, nommé unilatéralement par l'acheteur, n'ait pas relevé le problème, ne permet pas d'établir le contraire à défaut d'autres éléments objectifs convaincants.

Par conséquent, il y a lieu de retenir, comme l'a fait le tribunal, que ce vice ne revêt pas le caractère caché, et, partant, les conditions de l'article 1641 du Code civil ne sont pas réunies.

Il s'ensuit, en ce qui concerne le volet basé sur l'article 1641 du Code civil, que l'appel n'est pas fondé. De même, l'appel n'est pas fondé non plus en ce qui concerne la demande d'enlever les bouteilles.

- *Quant au défaut de délivrance et à la violation des obligations d'information et de loyauté*

Pour autant que l'appelant reproche aux vendeurs un défaut de délivrance, il convient de constater que l'immeuble délivré par les époux PERSONNE2.) et PERSONNE3.) correspond à la maison vendue par acte notarié n°NUMERO1.) du 7 septembre 2020 à PERSONNE1.). Une omission de délivrance ne saurait partant être reprochée aux intimés.

Selon l'appelant, la mauvaise foi des intimés aurait dû être retenue par les juges de première instance pour absence d'information et de renseignement sur la maison.

Les parties intimées soutiennent qu'elles n'ont pas été incommodées par des problèmes d'humidité dans la maison et qu'elles ont en eu un usage normal.

L'étendue et le domaine de l'obligation d'information sont définis par la doctrine comme suit : *« Le but recherché par les tribunaux lorsqu'ils affirment l'existence d'une obligation d'information ou de conseil consiste à compenser l'inégalité de compétences des contractants. Une telle obligation existe chaque fois qu'un déséquilibre des connaissances entre les contractants – ou asymétrie d'information – peut être mis en évidence, c'est-à-dire lorsque l'une des parties ignore légitimement des informations qui lui étaient utiles et que l'autre connaissait ou se devait de connaître. Si ces conditions de l'obligation de renseignement existent très souvent entre professionnels et consommateurs, elles peuvent également se rencontrer entre profanes ou entre professionnels de spécialités différentes. Aussi, le seul fait que le client soit un professionnel ne décharge pas son cocontractant de son obligation d'information dès lors qu'il existe une asymétrie d'information en faveur de ce dernier. Dans chaque cas d'espèce, le juge doit rechercher quelle était, ou quelle aurait dû être la connaissance du client professionnel. En outre, le fait pour un client profane de se faire assister par un conseil professionnel, pourrait, selon certains, atténuer l'intensité de l'obligation d'information ou de renseignement de son partenaire professionnel. Il est possible d'y voir plutôt un allègement du contenu de l'obligation à délivrer par le professionnel, voire de soutenir qu'un client d'ores et déjà informé et conseillé sur le produit en question n'est plus un profane – il n'y a plus d'asymétrie d'information – et n'est pas créancier d'une obligation d'information, de mise en garde, ou d'une obligation de conseil. »* (G. RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3e édition, n° 513).

Il s'y ajoute qu'une obligation de s'informer pèse sur l'acheteur, qui « *ne saurait se contenter d'un rôle passif et doit solliciter l'information de la part du vendeur et lui préciser l'usage auquel il destine la chose, surtout si cet usage est particulier et original. Il a une véritable obligation de s'informer. La loyauté n'est pas à sens unique. S'il est vrai que le vendeur doit donner à l'acheteur toutes les informations utiles pour le bon usage de la chose vendue et notamment s'il s'agit d'un produit dangereux ou d'un matériel sophistiqué, toujours est-il que l'acheteur ne doit pas attendre le conseil et se cantonner à un rôle passif. Ce rôle de l'acheteur est à apprécier d'autant plus strictement s'il est un professionnel de la même spécialité que le vendeur, ou qu'étant profane, il se fait assister par un spécialiste.* » (G. RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3e édition, n° 514).

En l'espèce, les parties intimées soutiennent avoir eu un usage normal de la maison, sans être incommodées par des problèmes d'humidité, et il ne résulte pas à suffisance de droit des éléments de la cause qu'elles détenaient des informations particulières qu'elles auraient dû communiquer sur ce point. En ce qui concerne les déchets, il n'est pas rapporté que les bouteilles aient été entreposées par les vendeurs dans la fosse du garage. De plus, l'appelant avait un accès à la maison et était accompagné d'un expert, spécialiste dans le domaine de la construction, qui aurait dû, ou pu, le conseiller.

Compte tenu de tous ces éléments, il y a lieu de retenir qu'il n'est pas établi que les vendeurs aient sciemment ou par mauvaise foi manqué à une obligation qui leur aurait incombé lors de la vente de l'immeuble à PERSONNE1.).

Partant, l'appel n'est pas fondé sur ce point et le jugement entrepris est à confirmer par adoption des motifs.

- *Quant aux demandes relatives à l'expertise et l'offre de preuve par comparution des parties sinon par l'audition des témoins*

La Cour considère, à l'instar du tribunal, que la demande de l'appelant relative à la nomination d'un expert est à rejeter pour défaut de pertinence, la Cour disposant de tous les éléments utiles et nécessaires pour pouvoir se prononcer en connaissance de cause. Il s'y ajoute qu'il n'est pas rapporté que l'immeuble se trouve encore dans l'état où il était au moment de la vente pour faire des constatations utiles.

Il en est de même de la demande de l'appelant en ce qui concerne l'offre de preuve par comparution des parties sinon par l'audition des témoins. Au vu des documents versés au dossier, la Cour considère que cette demande est également à rejeter pour défaut de pertinence.

- *Quant aux demandes accessoires*

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. fr., civ. 2ème, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002 II n° 219 p. 172).

Alors qu'il est de principe que la partie qui succombe ne saurait bénéficier des dispositions de l'art 240 du Nouveau Code de procédure civile, c'est à bon droit que

PERSONNE1.) a été débouté de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure en première instance. Pour cette même raison, sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel est également à rejeter.

De même, pour des raisons d'équité, c'est à bon droit que les juges de première instance ont accordé à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile de 1.000,- €. Leur demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel est à déclarer fondée pour la somme de 2.000,- €.

PAR CES MOTIFS :

la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel,

dit l'appel non fondé,

confirme le jugement du 10 octobre 2023,

rejette l'offre de preuve par comparution des parties, sinon par l'audition des témoins,

déboute PERSONNE1.) de sa demande sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) une indemnité de procédure de 2.000,- € pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.