



LA REVUE EN LIGNE DU BARREAU de LIEGE
- JURISPRUDENCE -

Tribunal de première instance de Liège (5^{ème} chambre)
13 septembre 2002

Convention de vente d'immeuble – Vice caché – Présence de mэрule – Action estimatoire – Prэjudice - Evaluation

C'est à l'acheteur de démontrer que l'immeuble acheté est affecté d'un vice caché, dont la gravité est telle que, s'il en avait eu connaissance, il n'aurait pas acquis l'immeuble ou du moins pas au même prix et que l'existence de ce vice est antérieure au transfert de propriété. Le fait qu'un architecte, expert professionnel, n'ait pas aperçu un problème de mэрule, renforce l'idée qu'il s'agit d'un vice qui ne pouvait raisonnablement pas apparaître à l'acheteur. Les termes « apparents ou cachés » mentionnés dans une clause d'exonération de garantie mais se rapportant uniquement aux vices de construction ne concernent pas la présence de mэрule.

En vertu de l'article 1646 du Code civil, le vendeur de bonne foi qui ignorait les vices de construction est tenu de restituer une partie du prix et des frais de la vente mais n'est pas tenu de dommages et intérêts pour troubles de jouissance. La réduction du prix doit être évaluée en fonction du coût des travaux nécessaires à la remise en état de l'immeuble et à la suppression du vice.

(A-B. / C-D. et C-D. / E. et C-D. / F. et F. /G.)

(...)

Attendu que les faits et antécédents essentiels du litige peuvent être résumés comme suit :

Par acte authentique passé le 21 août 1992, Madame F. a vendu aux époux C.-D. un immeuble sis à LIEGE (...), et ce pour un prix de 59.494,45 euros.

Par acte authentique de vente passé le 28 septembre 1995, les époux C.-D. ont revendu ledit immeuble aux époux A.-B. pour un montant de 97.917,94 euros.

Peu de temps après, en procédant à des travaux de rénovation, l'architecte des époux A.-B. a constaté la présence de mэрule.

Les époux A.-B. ont soumis des échantillons de briques et de bois pour analyse à l'université de Liège qui leur a confirmé, par courrier du 13 novembre 1995, que ces échantillons révélaient la présence de mэрule.

Par citation du 8 décembre 1995, les époux A.-B. ont introduit la présente cause en assignant les époux C.-D.. Ils ont dirigé contre ceux-ci une action estimatoire pour obtenir la restitution d'une partie du prix payé.

Par citation du 27 décembre 1995, les époux C.-D. ont appelé en intervention et garantie la S.A. E. qui a assuré l'immeuble contre les dégâts des eaux du 1er juin 1994 au 28 septembre 1995.

Par jugement du 29 janvier 1996, la présente chambre du tribunal de céans a désigné l'architecte L. en qualité d'expert.

Par citation du 2 avril 1996, les époux C.-D. ont assigné Madame F. en intervention et garantie.

Par citation du 13 mai 1996, Madame F. a appelé en intervention et garantie la S.A. G. qui a assuré l'immeuble contre les dégâts des eaux.

Par jugement du 17 juin 1996, le Tribunal de céans a rendu le jugement prononcé le 29 janvier 1996 et l'expertise qu'il a prescrite communs et opposables à Madame F. et à la S.A. G..

L'expert a déposé son rapport au greffe le 27 février 1997. Il a considéré, en substance, qu'il y avait deux foyers de mэрule au niveau du deuxième étage; un premier (au niveau de la cage d'escalier) qui est apparu avant la pose d'un bardage sur le mur pignon c'est-à-dire avant 1960 et dont le développement s'est arrêté au fur et à mesure de l'assèchement dudit mur pignon, et un second (au niveau de la chambre à coucher) qui aurait pu être réactivé au droit du conduit de cheminée à partir du moment où celui-ci n'a plus été utilisé, c'est-à-dire après 1960. L'expert a évalué le coût des travaux de remise en état et les troubles de jouissance à respectivement 8.219,26 euros et 2.045,12 euros.

Les époux A.-B. sollicitent la condamnation solidaire des époux C.-D. au paiement d'un montant de 11.804,05 euros à majorer des intérêts judiciaires, soit .

- 10.264,38 euros à titre de diminution de prix.

- 1.539,67 euros à titre de remboursement des droits d'enregistrement et des frais notariés.

Les époux C.-D. estiment, à titre principal, que les époux A.-B. doivent être déboutés de leur action. A titre subsidiaire, ils demandent que Madame F. et la S.A. E. soient condamnées à les garantir des condamnations qui seraient prononcées à leur encontre.

Madame F. considère avoir été déchargée de la garantie des vices cachés. A titre subsidiaire, elle demande à prouver différents faits par toutes voies de droit et, à titre encore plus subsidiaire, elle estime qu'elle ne doit être tenue de garantir les époux C.-D. des condamnations qui seraient prononcées à leur encontre qu'en proportion du bénéfice que ceux-ci ont réalisé lors de la revente de l'immeuble aux époux A.-B.. Madame F. sollicite également la condamnation de la S.A. G. à la garantir des condamnations qui seraient prononcées à son encontre.

La S.A. G. considère que l'action en garantie de Madame F. doit être déclarée non fondée. La S.A. E. estime que les époux C.-D. doivent être déboutés de leur action en garantie.

Discussion

1. Quant à l'action principale des époux A.-B.

1.1. Attendu qu'il s'impose d'abord de déterminer si les conditions sont réunies pour permettre l'application de la garantie pour vices cachés.

Attendu que les époux A.-B. doivent démontrer que l'immeuble est affecté d'un vice caché d'une certaine gravité et que l'existence de ce vice est antérieure au transfert de la propriété.

Attendu que l'article 1641 du Code Civil énonce que : La chose vendue doit être affectée de défauts qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus.

Attendu que le sapiteur X., auquel l'expert L. a fait appel, a constaté deux foyers de mэрule localisés au niveau du palier et du plancher de la chambre du deuxième étage.

Attendu que le coût des travaux de remise en état, en ce compris les honoraires d'architecte, est particulièrement élevé; que l'expert a évalué ces travaux à un montant de 8.219,26 euros.

Qu'il apparaît dès lors que l'immeuble acquis par les époux A.-B. est affecté de vices dont la gravité est telle que s'ils en avaient eu connaissance, ils n'auraient pas acquis ledit immeuble ou du moins pas au même prix.

Attendu que l'expert a considéré (rapport d'expertise page 37) que la présence du foyer de mэрule dans la chambre à coucher n'était pas visible pour un profane; que sa présence sur la maçonnerie est apparue lors du démontage du conduit de cheminée de la chambre à coucher.

Attendu qu'en ce qui concerne le palier, l'expert a estimé que la mэрule n'était visible qu'au niveau du limon traînant à l'approche du mur pignon; qu'il a toutefois précisé que l'attaque du limon était très peu perceptible pour un observateur profane, et que le démontage en cours d'expertise des frises de plancher et du galon mouluré avait permis d'en avoir une autre vision.

Attendu qu'il échet d'observer que l'architecte Z., mandaté dans le cadre de l'emprunt hypothécaire pour expertiser l'immeuble, n'a pas aperçu le foyer de mэрule et a précisé dans une attestation du 22 octobre 1996 que " Ayant été à de nombreuses reprises confronté à des cas de mэрule et autres champignons, je n'aurais pas manqué de mettre en garde Monsieur A. si de telles manifestations avaient été apparentes".

Que le fait qu'un professionnel n'ait pas aperçu le problème renforce l'idée qu'il s'agissait bien de vices qui ne pouvaient raisonnablement apparaître aux acheteurs.

Attendu que ces vices existaient bien avant la vente de l'immeuble aux époux A.-B.; l'expert situant leur apparition avant 1960.

Qu'en conséquence, les conditions d'application de la garantie pour vices cachés sont réunies.

1.2. Attendu que les époux C.-D. opposent la clause d'exonération de garantie figurant à l'acte authentique de vente et s'énonçant comme suit

" Elle prendra le bien vendu dans son état actuel, tel qu'il se poursuit et comporte dans ses bornes et limites, le tout bien connu d'elle, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou réduction du prix ci-après fixé, ni recourir contre la partie venderesse, soit pour mauvais état des bâtiments, défauts d'entretien et de réparation, soit pour vices de construction apparents ou cachés, vétusté ou autres causes, soit pour vices du sol ou du sous-sol, soit pour mitoyenneté ou non mitoyenneté des murs ou clôtures, soit pour erreur dans la contenance indiquée, toute différence entre cette contenance et celle réelle excédât-elle même un vingtième devant faire la perte ou le profit de la partie acquéreur sans recours contre la partie venderesse ...".

Attendu que les époux A.-B. considèrent que cette clause ne peut être appliquée, les époux C.-D. ayant été de mauvaise foi en ne les informant pas de l'existence des vices.

Attendu qu'à la lecture du rapport d'expertise, il n'est pas permis d'affirmer que les époux C.-D. avaient connaissance de l'existence de la mэрule; que, comme exposé ci-dessus, l'architecte Z. ne s'en est pas aperçu alors qu'il est rompu à l'expertise d'immeubles.

Qu'en conséquence, les époux A.-B. restent en défaut de démontrer la mauvaise foi des époux C.-D..

Attendu que les époux A.-B. font observer, à juste titre, que les termes "apparents ou cachés", mentionnés dans la clause d'exonération de garantie se rapportent uniquement aux "vices de construction".

Que si l'intention des parties avait été que ces termes s'appliquent également aux autres hypothèses, elles n'auraient pas manqué soit de déplacer les termes à la fin de l'énumération des différentes causes d'exonération en les faisant précéder d'une virgule, soit de les reprendre après chacune des causes d'exonération.

Attendu que la clause, telle qu'elle est libellée, permet d'exclure les vices de construction qui sont apparents ou cachés.

Attendu que la présence de mэрule ne constitue pas un vice de construction; qu'il s'agit au contraire de "défauts d'entretien et de réparation" ou de "mauvais état des bâtiments" pour lesquels la clause d'exonération ne précise pas s'ils doivent être apparents ou cachés.

Qu'il n'y a pas eu accord de volontés entre parties pour dispenser les époux C.-D. de leur obligation de garantie des vices cachés liés aux défauts d'entretien et de réparation ou au mauvais état de l'immeuble.

Qu'en conséquence, les époux C.-D. ne peuvent invoquer ladite clause pour s'exonérer de leur responsabilité.

1.3. Attendu que les époux A.-B. ont choisi d'exercer l'action estimatoire; qu'ils réclament un montant en principal de 11.804,05 euros se décomposant comme suit :

- 8.219,26 euros correspondant au coût des travaux de remise en état
- 2.045,12 euros représentant les troubles de jouissance
- 1.539,67 euros à titre de remboursement des frais occasionnés par la vente.

Attendu que, suivant l'article 1646 du Code Civil, lorsque le vendeur ignorait les vices de la chose, il est tenu à restituer une partie du prix, et à rembourser à l'acquéreur les frais

occasionnés par la vente; que l'acheteur n'a droit à des dommages et intérêts complémentaires que dans l'hypothèse où le vendeur connaissait les vices de la chose.

Attendu que, comme exposé ci-dessus, les époux A.-B. restent en défaut de démontrer que les époux C.-D. auraient été de mauvaise foi.

Qu'il ne peut dès lors être alloué aux époux A.-B. des dommages et intérêts pour troubles de jouissance.

Attendu que le Tribunal ne peut suivre les époux A.-B. lorsqu'ils évaluent les frais occasionnés par la vente à 156 du coût des travaux de remise en ordre et des troubles de jouissance.

Qu'il leur appartenait d'établir le montant des frais qu'ils ont exposés en produisant des pièces justificatives.

Attendu que la réduction du prix doit être évaluée en fonction du coût des travaux nécessaires à la remise en état de l'immeuble et à la suppression du vice.

Qu'il y a dès lors lieu d'allouer aux époux A.-B. un montant provisionnel de 8.219,26 euros et de réserver à statuer quant au surplus.

2. Quant aux actions en garantie des époux C.-D.

2.1. A l'égard de Madame F.

Attendu que Madame F. invoque la clause d'exonération de garantie qui figure dans l'acte authentique du 21 août 1992 et qui énonce que :

" La partie acquéreuse prendra les biens vendus dans l'état où ils se trouvent sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni à une réduction du prix ci-après fixé; soit pour mauvais état des bâtiments, soit pour vices de construction, apparents ou non apparents, vétusté ou autre cause, soit pour vices du sol ou du sous-sol, soit pour erreur dans la contenance ci-dessus indiquée, toute différence entre cette contenance et celle réelle, excédât-elle un vingtième, sera pour son profit ou son désavantage, sans recours contre la partie venderesse ... »

Attendu que cette clause, contrairement à celle figurant dans l'acte de vente entre les époux A.-B. et les époux C.-D., exclut la garantie pour les vices cachés résultant du mauvais état de l'immeuble.

Attendu que les époux C.-D. prétendent que Madame F. aurait masqué sur le palier la présence de mэрule par le placement d'un panneau formant "fond de placard".

Attendu que ledit panneau n'a pas été présenté à l'expert judiciaire qui n'a pu déterminer l'époque de placement de celui-ci.

Attendu que selon l'architecte W., qui a assisté les époux A.-B. dans les travaux de rénovation de l'immeuble, il s'agirait d'un panneau d'Unalit.

Attendu qu'assez curieusement, lors de leur emménagement dans les lieux, les époux A.-B. ont découvert dans la cave des chutes de panneaux d'Unalit; que selon les époux C.-D. ces chutes proviendraient de panneaux d'Unalit qu'ils ont utilisé dans un autre immeuble.

Que le tribunal n'est dès lors pas en mesure d'apprécier lequel des propriétaires successifs a placé le panneau en question.

Que les époux C.-D. restent en défaut de démontrer que Madame F. avait connaissance de la présence de mэрule au moment de la vente de l'immeuble; que cette dernière est dès lors en droit de se prévaloir de la clause d'exonération de garantie.

Que l'action en garantie des époux C.-D. doit dès lors être déclarée non fondée.

2.2. A l'égard de la S.A. E.

Attendu que la S.A. E. a assuré l'immeuble du 1er juin 1994 au 28 septembre 1995.

Attendu qu'il résulte du rapport d'expertise que le sinistre est survenu bien avant la prise de cours de la police d'assurance.

Que l'action en garantie doit dès lors être déclarée non fondée.

3. Quant à l'action en garantie de Madame F. à l'égard de la S.A. G.

Attendu que cette action doit être déclarée non fondée, aucune condamnation n'étant prononcée à charge de Madame F..

(Dispositif conforme aux motifs)

(...)

Du 13 septembre 2002 – Tribunal civil (5^{ième} Ch.)

Siég.: Mme A. **Manka**

Greffier: Mme V. **Kaye**

Plaid.: Mes B. **Labrique**, Ph. **François**, B. **Devos** (loco F. **Pottier**) P. **Gailliet** et **Dion** (loco Ph. **Delfosse**)