

N° 141 / 2020
du 05.11.2020.
Numéro CAS-2019-00145 du registre.

Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du jeudi, cinq novembre deux mille vingt.

Composition:

Jean-Claude WIWINIUS, président de la Cour,
Eliane EICHER, conseiller à la Cour de cassation,
Michel REIFFERS, conseiller à la Cour de cassation,
Roger LINDEN, conseiller à la Cour de cassation,
Stéphane PISANI, conseiller à la Cour d'appel,
Sandra KERSCH, avocat général,
Viviane PROBST, greffier à la Cour.

Entre:

- 1) **A), née H),** et son époux
- 2) **B),** les deux demeurant à (...),
- 3) **C),** et son épouse
- 4) **D), née I),** les deux demeurant à (...),
- 5) **le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES** de l'immeuble sis à (...), représenté par son syndic,

comparant par Maître Camille SAETTEL, avocat à la Cour, en l'étude de laquelle domicile est élu,

et:

- 1) **E),** et son épouse
- 2) **F),** les deux demeurant à (...),

défendeurs en cassation,

comparant par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu,

- 3) **G),** notaire honoraire, demeurant à (...),

défendeur en cassation.

Vu l'arrêt attaqué, numéro 134/19, rendu le 10 juillet 2019 sous le numéro 44650 du rôle par la Cour d'appel du Grand-Duché de Luxembourg, deuxième chambre, siégeant en matière civile ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 17 septembre 2019 par A), née H), et B) (ci-après « *les époux A)-B)* », C) et D), née I), (ci-après « *les époux C)-D)* ») et le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble sis à (...) à E) et à F) (ci-après « *les époux E)-F)*») et à G), déposé le 18 septembre 2019 au greffe de la Cour ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 8 octobre 2019 par les époux E)-F) aux époux A)-B), aux époux C)-D), au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES et à G), déposé le 16 octobre 2019 au greffe de la Cour ;

Sur le rapport du conseiller Roger LINDEN et les conclusions du premier avocat général Marie-Jeanne KAPPWEILER ;

Sur les faits

Selon l'arrêt attaqué, les époux E)-F) avaient vendu, en 2005, la moitié de l'immeuble sis à (...) aux époux C)-D), et, en 2010, l'autre moitié aux époux A)-B). Saisi, en 2014, par les époux C)-D), d'une demande en nullité, sinon en résolution de la vente, et, en 2015, par les époux A)-B) d'une demande en réduction du prix de vente, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, après avoir joint les demandes, les avait rejetées et avait condamné les époux A)-B) à payer aux époux E)-F) le solde du prix de vente. La Cour d'appel a dit les appels principaux des demandeurs en cassation non fondés et, faisant droit à l'appel incident des époux E)-F), a majoré la condamnation des époux A)-B) au paiement du solde du prix de vente des intérêts conventionnels.

Sur la recevabilité du pourvoi qui est contestée

Les époux E)-F) concluent à l'irrecevabilité du pourvoi en ce qu'il a été interjeté au nom des époux C)-D) et du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES au motif que son objet est limité à la partie de l'arrêt opposant les époux A)-B) aux époux E)-F).

Le pourvoi en cassation, bien que formé au nom des époux C)-D) et du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES, ne vise que la partie de l'arrêt qui a confirmé le jugement ayant porté rejet de la demande des époux A)-B) dirigée contre les époux E)-F), de sorte qu'il est irrecevable pour défaut d'intérêt en ce qu'il a été formé au nom des époux C)-D) et du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES.

Le pourvoi, introduit par les époux A)-B) dans les formes et délai de la loi, est recevable.

Sur les quatre premiers moyens de cassation réunis

Enoncé des moyens

le premier, « *tiré de la mauvaise application, sinon de la mauvaise interprétation, sinon de la violation de l'article 1641 du Code civil,*

en ce que la Cour d'appel a retenu que les désordres relevés au niveau du toit de l'immeuble litigieux constituaient des vices cachés au sens de l'article 1641 du Code civil, mais a considéré que les vendeurs étaient valablement déchargés de l'obligation de garantie des vices cachés prévue à l'article 1641 du Code civil en application d'une clause de non garantie prévue par le contrat de vente,

alors que l'article 1641 du Code civil oblige le vendeur à garantir l'acheteur contre les vices cachés de la chose vendue, qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine,

qu'en décidant que les vendeurs étaient déchargés de l'obligation de garantie des vices cachés, la Cour d'appel a fait une mauvaise application, sinon une mauvaise interprétation, sinon a méconnu l'article 1641 du Code civil. »,

le deuxième, « *tiré,*

en sa première branche, de la violation de l'article 1643 du Code civil,

en sa deuxième branche, du défaut de base légale au regard de l'article 1643 du Code civil

en ce que la Cour d'appel a retenu qu'en application de la clause de non garantie prévue dans le contrat de vente, les vendeurs n'étaient pas tenus de garantir l'acheteur contre les vices cachés du bien vendu,

alors que

première branche, il ressort de l'article 1643 du Code civil que la clause de non garantie ne s'applique pas au vendeur qui a confectionné lui-même le bien vendu,

qu'en déclarant la clause de non garantie applicable alors que les vendeurs ont rénové et transformé eux-mêmes le bien vendu, la Cour d'appel a méconnu l'article 1643 du Code civil,

deuxième branche, en omettant de constater que les vendeurs avaient participé à la confection du bien, et qu'ils devaient par conséquent être présumés connaître l'existence des vices affectant le bien vendu, ce qui aurait dû entraîner

l'inapplicabilité de la clause de non garantie, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1643 du Code civil. »,

le troisième, « *tiré de la violation de l'article 1315 du Code civil, relatif aux règles d'administration de la preuve,*

en ce que la Cour d'appel a jugé qu'il appartenait aux demandeurs en cassation de prouver la mauvaise foi des vendeurs,

alors que, ayant constaté qu'ils avaient participé à la fabrication du bien vendu, ils devaient être présumés de mauvaise foi, de sorte que la charge de la preuve ne pesait pas sur les acheteurs. »

et

le quatrième, « *tiré de la violation de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, relatif à la répartition de la charge de la preuve,*

en ce que la Cour d'appel a jugé qu'il appartenait aux demandeurs en cassation de prouver la mauvaise foi des vendeurs,

alors que, ayant constaté qu'ils avaient participé à la fabrication du bien vendu, ils devaient être présumés de mauvaise foi, de sorte que la charge de la preuve ne pesait pas sur les acheteurs. ».

Réponse de la Cour

Il ressort de la discussion des quatre moyens que les demandeurs en cassation reprochent à la Cour d'appel d'avoir déclaré valable la clause de non-garantie des vices cachés de l'immeuble vendu stipulée entre parties et d'avoir inversé la charge de la preuve en ce qu'il leur aurait incombé de rapporter la preuve de la connaissance, par les défendeurs en cassation, de l'existence de vices cachés, alors qu'ayant rénové eux-mêmes l'immeuble vendu, les défendeurs en cassation devaient être présumés avoir été de mauvaise foi et ne devaient pas être en droit de bénéficier de la clause de non-garantie.

Il ne ressort pas des actes de procédure auxquels la Cour peut avoir égard que les demandeurs en cassation aient fait valoir, devant les juges d'appel, le moyen tiré de ce qu'ayant rénové le bien vendu, les défendeurs en cassation devaient être présumés avoir été de mauvaise foi et n'étaient pas en droit de bénéficier de la clause de non-garantie des vices cachés stipulée entre parties.

Les moyens sont, dès lors, nouveaux et, en ce qu'ils comporteraient un examen des circonstances de fait, mélangés de fait et de droit.

Il en suit que les quatre moyens sont irrecevables.

Sur le cinquième moyen de cassation

Enoncé du moyen

« tiré,

première branche, de la violation de l'article 1602 du Code civil,

seconde branche, de la violation de l'article 1135 du Code civil,

troisième branche, de la violation de l'article 1134 du Code civil,

quatrième branche, du défaut de base légale en lien avec l'article 1602 du Code civil,

cinquième branche, de la violation de l'article 61 du Nouveau Code de procédure civile,

en ce que la Cour d'appel n'a pas jugé qu'il appartenait au vendeur d'informer les acheteurs de l'existence d'une procédure judiciaire en vice et malfaçons,

alors que

première branche, l'article 1602 du Code civil fait obligation au vendeur d'informer l'acheteur, qu'en jugeant que le silence gardé sur l'existence d'une procédure judiciaire dénonçant les vices et malfaçons affectant l'immeuble litigieux n'était pas de nature à méconnaître l'article 1602 du Code civil, la Cour d'appel a méconnu le texte susvisé,

deuxième branche, l'article 1135 du Code civil prévoit également une obligation d'information accessoire à la charge du vendeur, qu'en jugeant que le silence gardé sur l'existence d'une procédure judiciaire dénonçant les vices et malfaçons affectant l'immeuble litigieux n'était pas de nature à méconnaître l'obligation accessoire d'information de l'article 1135 du Code civil, la Cour d'appel a méconnu le texte susvisé,

troisième branche, l'article 1134 du Code civil fait peser à la charge des cocontractants une obligation d'exécuter les conventions de bonne foi, qu'en jugeant que le silence gardé sur l'existence d'une procédure judiciaire dénonçant les vices et malfaçons affectant l'immeuble litigieux n'était pas contraire à l'obligation de loyauté prévue à l'article 1134 du Code civil, la Cour d'appel a méconnu le texte susvisé,

quatrième branche, que le silence volontairement gardé sur l'existence d'une procédure judiciaire dénonçant les vices et malfaçons affectant l'immeuble litigieux a été porté à la connaissance de la Cour d'appel par les parties, que cette dernière n'en a néanmoins tiré aucune conséquence légale en vérifiant pas si l'obligation d'information était satisfaite, privant ainsi sa décision de base légale au regard de l'article 1602 du Code civil, faisant obligation au vendeur d'informer l'acheteur,

cinquième branche, l'article 61 du Nouveau Code de procédure civile oblige les juges à trancher le litige conformément aux règles de droit applicables, que le silence volontairement gardé sur l'existence d'une procédure judiciaire dénonçant les vices et malfaçons affectant l'immeuble litigieux a été porté à la connaissance de la Cour d'appel, qui aurait dû, en conséquence, constater la violation de l'obligation d'information du vendeur. ».

Réponse de la Cour

Il ne ressort pas des actes de procédure auxquels la Cour peut avoir égard que les demandeurs en cassation aient fait valoir, devant les juges d'appel, le moyen tiré de la violation des dispositions visées au moyen.

Le moyen est, dès lors, nouveau et, en ce qu'il comporterait un examen des circonstances de fait, mélangé de fait et de droit.

Il en suit que le moyen, pris en ses cinq branches, est irrecevable.

Sur les demandes en allocation d'une indemnité de procédure

Les demandeurs en cassation étant à condamner aux dépens de l'instance en cassation, leur demande en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter.

Il serait inéquitable de laisser à charge des époux E)-F) l'intégralité des frais exposés non compris dans les dépens. Il convient de leur allouer une indemnité de procédure de 2.500 euros.

PAR CES MOTIFS,

la Cour de cassation :

dit le pourvoi irrecevable en ce qu'il a été introduit au nom de C), de D) et du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble, sis à (...),

le reçoit pour le surplus ;

rejette le pourvoi ;

rejette la demande des demandeurs en cassation en allocation d'une indemnité de procédure ;

condamne les demandeurs en cassation à payer aux défendeurs en cassation E) et F) une indemnité de procédure de 2.500 euros,

condamne les demandeurs en cassation aux dépens de l'instance en cassation avec distraction au profit de Maître Georges KRIEGER, sur ses affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par le président Jean-Claude WIWINIUS en présence de l'avocat général Sandra KERSCH et du greffier Viviane PROBST.

**Conclusions du Parquet Général
dans l'affaire de cassation**

A), née H)

B)

C)

D)

le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à (...)

contre

E)

F)

et

Maître G)

Le pourvoi en cassation introduit par A), née H), B), C), D) et le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à (...) par un mémoire en cassation signifié le 17 septembre 2019 aux défendeurs en cassation et déposé au greffe de la Cour Supérieure de Justice le 18 septembre 2019 est dirigé contre un arrêt n°134/19 rendu en date du 10 juillet 2019 par la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement (n° 44650 du rôle). Cet arrêt a été signifié aux demandeurs en cassation en date du 18 juillet 2019.

Le pourvoi en cassation est recevable pour avoir été interjeté dans la forme et le délai prévus à l'article 7 de la loi du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation.

Les défendeurs en cassation E) et F) (ci-après les époux E)-F)) ont signifié un mémoire en réponse en date du 8 octobre 2019 et l'ont déposé au greffe de la Cour Supérieure de Justice en date du 16 octobre 2019.

Ce mémoire peut être pris en considération pour avoir été signifié et déposé dans la forme et le délai prévus à l'article 16 de la loi précitée du 18 février 1885.

Le défendeur en cassation Maître G) n'a pas déposé de mémoire en réponse.

Les faits et rétroactes

Par acte notarié du 27 octobre 2005, les époux E)-F) ont vendu à C) et son épouse D) (ci-après les époux C)-D)) une partie d'une maison d'habitation sise à (...) au prix de 400.000 euros.

Par exploit d'huissier du 2 mai 2014, les époux C)-D) ont, par exploit d'huissier du 2 mai 2014, assigné les époux E)-F) devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg aux fins de voir

prononcer l'annulation de la vente pour dol ou erreur, sinon la résolution judiciaire de la vente sur le fondement de la garantie des vices cachés.

Par acte notarié du 10 novembre 2014, les époux E)-F) ont vendu l'autre moitié du même immeuble à B) et son épouse A) (ci-après les époux A)-B)) au prix de 670.000 euros, Le montant de 570.000 euros a été payé à l'acte et le solde de 100.000 euros est resté bloqué entre les mains du notaire G).

Par exploit d'huissier du 11 mai 2015, les époux A)-B) ont assigné les époux E)-F) devant le même tribunal aux fins de voir réduire le prix de la vente sur base de la garantie des vices cachés.

Dans un jugement rendu en date du 20 décembre 2016, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, après avoir prononcé la jonction des deux affaires introduites contre les époux E)-F), a déclaré les demandes principales non fondées, dit que les demandes reconventionnelles sont devenues sans objet, et a débouté les parties de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure et a ordonné au notaire G) de verser aux époux E)-F) le montant de 100.000 euros au titre de solde restant dû sur le prix de la vente du 10 novembre 2014.

De ce jugement, les époux C)-D), les époux A)-B) et le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à (...), ont relevé appel par exploit d'huissier du 10 février 2017.

En date du 10 juillet 2019, la Cour d'appel a rendu un arrêt dont le dispositif est libellé comme suit :

« dit les appels principaux et l'appel incident recevables,

dit les appels principaux non fondés,

dit l'appel incident partiellement fondé,

réformant,

condamne B) et A) à payer à E) et F) les intérêts conventionnels de 8% l'an sur la somme de 100.000 euros à compter du 15 janvier 2015 jusqu'au jour de sa libération entre les mains des vendeurs,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

déboute les parties de leurs demandes respectives en obtention d'indemnités de procédure,

déclare l'arrêt commun au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE sis à (...),

fait masse des frais et dépens (...) »

Cet arrêt fait l'objet du présent pourvoi.

Sur la recevabilité du pourvoi en cassation :

Le mémoire en cassation précise qu'il s'agit d'un pourvoi en cassation partiel :

« Le présent pourvoi ne porte que sur la confirmation du jugement de première instance en ce qu'il a rejeté la demande des consorts A)-B).

En effet, l'arrêt est attaqué dans la mesure où il a confirmé le jugement de première instance, rejetant la demande en réduction du prix des consorts A)-B), fondée sur les articles 1641 et 1644 du Code civil, aux motifs que :

« Dans ce contexte, il convient de relever qu'une clause de non-garantie, dans les rapports entre un vendeur occasionnel et un acquéreur est en principe valable. Lorsque le vendeur est de bonne foi, même une clause de style déchargeant le vendeur peut produire un effet normal.

(...)

(...) la clause litigieuse reflète la véritable intention des parties et a, en principe, pour effet de dispenser les vendeurs de l'obligation de garantie des vices cachés » (arrêt entrepris, p.32)¹

Les autres dispositions de l'arrêt entrepris ne sont en revanche pas visées par le présent pourvoi. «

Dans la mesure où le pourvoi ne porte que sur la confirmation du jugement de première instance *«en ce qu'il a rejeté la demande en réduction du prix des consorts A)-B) »,* le pourvoi est irrecevable en ce qu'il a été présenté par les époux C)-D) et par le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à (...), qui ne formulent aucune prétention dans le mémoire en cassation.

Etant donné que le mémoire en cassation ne concerne que le rejet de la demande en réduction du prix des consorts A)-B) dirigée contre les époux E)-F), il ne formule aucune prétention à l'égard de Maître G), de sorte que le pourvoi est encore irrecevable en ce qu'il est dirigé contre lui.

Sur le premier, le deuxième, le troisième et le quatrième moyens de cassation pris ensemble:

Le premier moyen de cassation est *« tiré de la mauvaise application, sinon de la mauvaise interprétation, sinon de la violation de l'article 1641 du Code civil ».*

Le deuxième moyen est articulé en deux branches :

- La première branche est tirée de la violation de l'article 1643 du Code civil
- La deuxième branche est tirée du défaut de base légale au regard de l'article 1643 du Code civil

L'article 1641 du Code civil dispose :

¹ La disposition citée se trouve effectivement à la page 9 de l'arrêt attaqué.

« Le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue 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. »

L'article 1643 du même code prévoit :

« Il [le vendeur] est tenu des vices cachés, quand même il ne les aurait pas connus, à moins que dans ce cas il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie. »

Les défendeurs en cassation E)-F) soulèvent l'irrecevabilité du deuxième moyen de cassation au motif qu'il mettrait en œuvre plusieurs cas d'ouverture.

Dans la mesure où chaque cas d'ouverture est présenté dans une branche différente, la présentation correspond toutefois aux exigences de l'article 10 de la loi du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure de cassation, qui dispose que, sous peine d'irrecevabilité, un moyen ou un élément de moyen ne doit mettre en œuvre qu'un seul cas d'ouverture.

Le troisième moyen de cassation est *« tiré de la violation de l'article 1315 du Code civil, relatif aux règles d'administration de la preuve »*.

Le quatrième moyen est *« tiré de la violation de l'article 58 du Nouveau code de procédure civile relatif à la répartition de la charge de la preuve »*.

Les quatre premiers moyens de cassation font grief à l'arrêt attaqué d'avoir retenu qu'en application de la clause de non-garantie prévue au contrat de vente, les vendeurs étaient déchargés de l'obligation de garantie des vices cachés. Ils font valoir qu'une clause de non-garantie ne s'appliquerait pas au vendeur qui a confectionné lui-même le bien vendu et qui devrait être présumé connaître l'existence des vices affectant le bien. Les époux E)-F) auraient procédé eux-mêmes à la rénovation du corps de ferme, sinon auraient supervisé les travaux, et l'étendue des travaux ne serait pas contestée.

Les quatre premiers moyens sont nouveaux. Devant les juges du fond, les époux A)-B) n'ont pas fait valoir que la mauvaise foi des vendeurs devait être présumée au motif que ceux-ci auraient confectionné, sinon participé à la fabrication de la chose vendue.

Ces moyens sont mélangés de fait et de droit, car ils supposent l'examen de faits qui n'ont pas été constatés par les juges du fond. Ainsi il ne ressort pas de l'arrêt attaqué que les travaux de rénovation auraient été effectués ou supervisés par les époux E)-

F) et que ceux-ci auraient confectionné, sinon participé à la fabrication de la chose vendue.

Les quatre premiers moyens sont irrecevables.

Sur le cinquième moyen de cassation :

Le cinquième moyen est divisé en cinq branches :

- La première branche est « *tirée de la violation de l'article 1602 du Code civil* »
- La deuxième branche est « *tirée de la violation de l'article 1135 du Code civil* »
- La troisième branche est « *tirée de la violation de l'article 1134 du Code civil* »
- La quatrième branche est « *tirée du défaut de base légale en lien avec l'article 1602 du Code civil* »
- La cinquième branche est « *tirée de la violation de l'article 61 du Nouveau code de procédure civile* »

Article 1602 du Code civil :

« Le vendeur est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige.

Tout pacte obscur ou ambigu s'interprète contre le vendeur. »

Article 1134 du Code civil :

« Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise.

Elles doivent être exécutées de bonne foi. »

Art. 1135 du Code civil :

« Les conventions obligent non seulement à ce qui y est exprimé, mais encore à toutes les suites que l'équité, l'usage ou la loi donnent à l'obligation d'après sa nature. »

Art. 61 du Nouveau code de procédure civile :

« Le juge tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables.

Il doit donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.

Toutefois, il ne peut changer la dénomination ou le fondement juridique lorsque les parties, en vertu d'un accord exprès et pour les droits dont elles ont la libre disposition, l'ont lié par les qualifications et points de droit auxquels elles entendent limiter le débat. »

Les défendeurs en cassation E)-F) soulèvent l'irrecevabilité de ce moyen au motif qu'il mettrait en œuvre plusieurs cas d'ouverture.

Dans la mesure où chaque cas d'ouverture est présenté dans une branche différente, la présentation correspond toutefois aux exigences de l'article 10 de la loi du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure de cassation, qui dispose que, sous peine d'irrecevabilité, un moyen ou un élément de moyen ne doit mettre en œuvre qu'un seul cas d'ouverture.

Les cinq branches du cinquième moyen font grief à l'arrêt attaqué de ne pas avoir retenu que les vendeurs ont violé leur obligation d'information. La Cour d'appel aurait manqué de tirer les conséquences légales du silence volontairement gardé sur l'existence d'une procédure judiciaire en vice et malfaçons.

Ce moyen est nouveau et il est mélangé de fait et de droit. Les demandeurs en cassation n'ont pas invoqué devant les juges du fond les dispositions visées au moyen et l'obligation d'information pesant sur le vendeur. Or, l'examen de ce moyen supposerait l'analyse de faits qui n'ont pas été constatés par les juges du fond. Ainsi l'arrêt attaqué n'a pas constaté que les époux E)-F) auraient volontairement gardé le silence sur l'existence de la procédure engagée par les époux C)-D), et il n'a pas non plus constaté qu'il existerait un lien entre les vices invoqués par les époux C)-D) dans leur assignation du 2 mai 2014 et ceux invoqués plus tard par les époux A)-B).

Le moyen est irrecevable

Subsidiairement :

La Cour d'appel a répondu à l'argumentation des époux A)-B) telle que présentée en instance d'appel :

« Les appelants font valoir que les vendeurs auraient tu l'existence de l'action en justice engagée à leur encontre par leurs voisins et qu'ils auraient eu connaissance du vice caché affectant la toiture au moment de la vente de la maison aux époux A)-B).

Il résulte certes du rapport de l'expert Z) du 25 mars 2015 que la toiture de l'immeuble des époux A)-B) est affectée de vices cachés. Or, l'expert a relevé que les mansardes étant habitées, l'accès à la toiture s'est fait depuis l'extérieur en ouvrant une partie de la toiture. Contrairement à l'analyse faite par les juges de première instance, la Cour en déduit que ce désordre n'a pas été visible au premier coup d'œil lors de la prise de possession des lieux et qu'il constitue un vice caché.

Il ne ressort pas des éléments soumis que lors de la vente en novembre 2014, les vendeurs aient eu connaissance de ce que la toiture était affectée d'un vice caché. Dans leur exploit d'assignation du 2 mai 2014, antérieur à la vente aux époux A)-B), les voisins C)-D) avaient fait état de vices et malfaçons affectant leur immeuble en communiquant aux vendeurs des photos représentant des moisissures aux murs intérieurs. Or, l'origine de cette humidité n'était pas encore connue, l'expertise Z) n'ayant été réalisée que postérieurement, soit en mars 2015.

Une mauvaise foi dans le chef des époux E)-F) n'est partant pas établie, de sorte que la clause de non-garantie des vices cachés insérée dans l'acte notarié de vente trouve application en l'espèce.»

Il ressort de cette motivation que la Cour d'appel s'est intéressée à la procédure judiciaire en cours entre les époux E)-F) et les époux C)-D).

Compte tenu des constatations factuelles retenues par la Cour d'appel, il ne saurait être reproché à l'arrêt dont pourvoi de ne pas avoir conclu à un manquement par les vendeurs à leur obligation d'information vis-à-vis des acquéreurs de l'autre moitié du même immeuble.

Subsidiairement, le cinquième moyen n'est pas fondé.

Conclusion

Le pourvoi est recevable, mais non fondé.

Pour le Procureur Général d'Etat,

Le 1^{er} avocat général,

Marie-Jeanne Kappweiler