

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 2439/25
L-CIV-190/25

Audience publique du 9 juillet 2025

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière civile, a rendu le jugement qui suit dans la cause

entre

1. **PERSONNE1.)**, instituteur, né le DATE1.) à ADRESSE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),
2. **PERSONNE2.)**, compliance officer, née le DATE2.) à ADRESSE1.), demeurant à la même adresse,

parties demanderesses,

les deux comparant par Maître Léa RAGAZZINI, avocat, en remplacement de Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

et

PERSONNE3.), fonctionnaire de l'état, né le DATE3.) à ADRESSE1.), demeurant à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse,

comparant par Maître Sébastien COÏ, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Georges PIERRET, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

Faits :

Par exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 13 mars 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) firent donner citation à PERSONNE3.) à comparaître le jeudi, 24 avril 2025 à 15.00 heures devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile et en audience publique à la Justice de Paix de Luxembourg, en la salle JP.1.19, pour y entendre statuer sur le bien-fondé des causes énoncées dans ledit exploit, annexé à la minute du présent jugement.

Après deux remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mercredi, 25 juin 2025 lors de laquelle les parties demanderesse, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), étaient représentés par Maître Léa RAGAZZINI, tandis que Maître Sébastien COÏ se présenta pour la partie défenderesse, PERSONNE3.).

Les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit :

A. Les faits constants :

En vertu d'un contrat de vente du 17 septembre 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont acheté de la part de PERSONNE3.) une maison d'habitation sise à L-ADRESSE2.).

B. La procédure et les prétentions des parties :

Suivant exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO du 13 mars 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner citation à PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- voir condamner la partie défenderesse à payer aux demandeurs la somme totale de 10.680,88 euros, avec les intérêts légaux à compter du courrier de mise en demeure du 17 janvier 2025 jusqu'à solde ;
- voir condamner la partie défenderesses à payer aux demandeurs la somme de 2.000 euros au titre de frais d'avocat, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer aux demandeurs une indemnité de procédure de 2.000 euros ;

- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro L-CIV-190/25.

Lors des débats, les parties demanderesses augmentent leur demande à 2.340 euros au titre de frais d'avocat.

Il échet de leur en donner acte.

C. L'argumentaire des parties :

Au soutien de leur citation, les demandeurs font valoir qu'au moment de leur emménagement dans la maison acquise, ils ont constaté l'existence de plusieurs dommages dont notamment des rayures et des impacts affectant le mur et le papier peint entre le rez-de-chaussée et le premier étage à côté de l'escalier, des rayures sur la porte d'entrée blanche, des rayures et impacts sur les marches de l'escalier en bois entre le rez-de-chaussée et le premier étage ainsi qu'un endommagement et une salissure du déversoir dans le garage (peinture verte). Les parties auraient ainsi signé un état des lieux qui ferait état des dommages causés, photos à l'appui, et aux termes duquel le défendeur se serait engagé à prendre à sa charge les coûts de réparation ou de remplacement sur base des devis lui soumis par les acquéreurs. Les devis obtenus à ce titre par les demandeurs s'élèveraient au montant total de 10.680,88 euros, se décomposant comme suit :

- un devis pour le remplacement de la porte équivalent à 5.943,60 euros ;
- un devis pour le remplacement du déversoir d'un montant de 47 euros ;
- un devis pour la réparation des escaliers d'une somme de 2.386,80 euros ;
- un devis pour le remplacement de la tapisserie s'élevant à 2.303,48 euros.

Le mandataire des parties demanderesses aurait en date du 17 janvier 2025 envoyé une mise en demeure au défendeur, mise en demeure restée infructueuse.

La demande est basée sur la responsabilité contractuelle, sinon délictuelle.

Le défendeur s'oppose à la demande en faisant valoir que l'acte notarié de vente conclu par les parties et plus spécifiquement son article 2 doit prévaloir sur l'état des lieux. L'acte notarié aurait une force probante supérieure à l'état des lieux. Ledit acte notarié de vente ferait foi jusqu'à inscription de faux. Subsidiairement, au cas où le constat doit prévaloir, le défendeur conteste le quantum réclamé. Il souligne à cet égard que sur la porte d'entrée, il n'y a que quelques rayures mais que les parties demanderesses sollicitent le remplacement intégral de la porte. Ces rayures ne rendraient pas la porte impropre à son usage. Il s'agirait d'un simple dégât esthétique. Il ne conteste pas le montant de 47 euros pour le remplacement du déversoir. Quant aux escaliers, il s'agirait d'une usure normale et les parties demanderesses demanderaient un ponçage intégral.

Il serait de même concernant la tapisserie affectée de rayures à deux ou trois endroits. Les montants réclamés seraient donc surfaits. S'agissant de l'indemnisation des frais d'avocat, il fait exposer que le ministère d'avocat n'est pas obligatoire devant le juge de paix et il y aura le cas échéant un remboursement de la part de l'assureur.

Les demandeurs font répliquer qu'il ressort clairement de l'acte notarié de vente que jusqu'à la libération des lieux, le vendeur assume le risque des dégradations.

D. L'appréciation du Tribunal :

La demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

Selon l'article 1134 du Code civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites et doivent être exécutées de bonne foi.

L'article 1315 du Code civil prévoit en son alinéa premier que celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver.

Conformément audit article, il appartient à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) d'établir le bien-fondé de leur demande.

Il résulte des pièces versées que par acte notarié de vente conclu en date du 17 septembre 2024, PERSONNE3.) a vendu à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) une maison d'habitation sise à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un prix de 1.175.000 euros, montant qui a été réglé à la signature de l'acte notarié de vente.

Il ressort encore dudit acte notarié de vente ce qui suit :

- la partie acquéreuse sera propriétaire dudit immeuble faisant l'objet de cette vente par l'effet de l'acte notarié de vente et en aura la pleine et entière jouissance au plus tard le 30 décembre 2024 par la prise de possession réelle ;
- ce différé d'entrée en jouissance est consenti par l'acquéreur au vendeur à titre strictement personnel et ne pourra être générateur d'un droit quelconque au maintien dans les lieux pour lui ou ses ayants droits ;
- jusqu'au jour de la libération effective, le vendeur s'engage à jouir de l'immeuble en bon père de famille et il sera tenu d'assurer les risques inhérents à son occupation et demeurera seul responsable de toutes dégradations pouvant se produire par suite d'un usage abusif des locaux ou de leurs éléments d'équipement ;
- la partie acquéreuse prendra le bien immobilier tel et ainsi qu'il appartient à la partie venderesse et dans l'état où l'immeuble se trouve actuellement, sans aucune garantie de la part de la partie venderesse de la désignation et de la contenance indiquées, avec toutes les servitudes actives et passives,

apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues y attachées le cas échéant ;

- l'objet de vente est cédé dans son actuel état, y compris les immeubles par destination et les installations sanitaires et de chauffages fixés au sol ou dans le mur, et tous autres accessoires normaux d'une habitation, la partie acquéreuse déclarant en connaître l'état pour en avoir pris inspection ;
- il n'y aura de part et d'autre ni garantie ni répétition, pour raison soit de mauvais état des bâtiments, soit de vices et/ou dégradations apparents, soit enfin d'erreur dans la désignation pour l'état des biens immobiliers vendus ou pour erreur dans la désignation cadastrale (...).

En date du 23 décembre 2024, les parties ont établi et signé un constat des dommages et dégâts portant sur les dégâts qu'ils ont constatés lors de la remise des clés, à savoir des rayures et des impacts sur le mur et le papier peint entre le rez-de-chaussée et le premier étage à côté de l'escalier, des rayures sur la porte d'entrée blanche, des rayures et impacts sur les marches de l'escalier en bois entre le rez-de-chaussée et le premier étage ainsi que l'endommagement et la salissure du déversoir dans le garage par une peinture verte. Il en résulte encore que les dommages sont documentés en annexe par des photos et que le vendeur reconnaît avoir causés les dommages en question. En outre, aux termes dudit constat, le vendeur s'engage à prendre en charge les coûts de réparation ou de remplacement de l'objet endommagé et que les acquéreurs vont demander des devis afin de réparer ou remplacer les dommages survenus.

Il échet ensuite de constater que les dégâts allégués sont documentés par les photos versées en cause.

Les parties demanderesses renvoient encore à un devis no NUMERO1.) établi par la société SOCIETE1.) SARL daté du 6 janvier 2025 relatif au remplacement de la porte d'entrée d'un montant total de 5.080 euros HTVA, soit 5.943,60 euros TTC, un devis no NUMERO2.) daté du 31 décembre 2024 de la même société relatif au ponçage des escaliers d'un montant de 2.040 euros HTVA, soit 2.386,80 euros TTC, un devis de la société SOCIETE2.) relatif au déversoir d'un montant de 47 euros et un devis no NUMERO3.) du 13 janvier 2025 relatif à l'enlèvement de l'ancienne tapisserie et à la pose d'une nouvelle tapisserie d'un montant de 1.968,79 euros HTVA, soit 2.303,48 euros TTC.

S'il résulte certes des stipulations de l'acte notarié de vente précitées que les acquéreurs ont pris inspection de l'immeuble vendu et l'ont pris dans l'état dans lequel l'immeuble se trouvait au moment de la vente, il en ressort cependant également que l'entrée en jouissance a été différée jusqu'au plus tard le 30 décembre 2024 et que jusqu'au jour de la libération effective, soit en l'occurrence le 23 décembre 2024, le vendeur s'était engagé à jouir de l'immeuble en bon père de famille et qu'il sera tenu d'assurer les risques inhérents à son occupation et demeurera seul responsable de toutes dégradations pouvant se produire par suite d'un usage abusif des locaux ou de leurs éléments

d'équipement. Il en découle que le vendeur assume la responsabilité pour les dommages survenus de son fait suite à la passation de l'acte notarié de vente.

Compte tenu des constatations des parties faites au jour de la remise des clés et transcrites dans le constat des dommages et dégâts et de la nature des dégâts constatés, dont il n'est pas contesté qu'ils sont survenus postérieurement à la conclusion de l'acte notarié de vente, il échet de retenir que le vendeur, soit en l'occurrence, PERSONNE3.), n'a pas usé en bon père de famille de l'immeuble mais qu'il en a fait un usage abusif, ce qui est encore corroboré par le fait que sur une des photos versées en cause, une grande armoire en bois au lieu d'être démontée, respectivement emballé est tirée en dehors de la porte d'entrée. Il ne saurait dès lors être question d'une usure normale.

Le constat des lieux ne constitue qu'une suite nécessaire des stipulations contenues dans l'acte notarié de vente prévoyant la responsabilité du vendeur en cas de dégradations, dès lors qu'aux termes dudit constat les parties n'ont fait que constater de manière contradictoire les dommages et dégradations qui sont à charge du vendeur en vertu des stipulations de l'acte notarié de vente.

Il en découle que la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) est à dire fondée en son principe.

S'agissant du quantum de leur demande, il échet de relever que même si les rayures de la porte d'entrée ne semblent pas affecter la structure de la porte d'entrée, il n'en demeure pas qu'au moment de la vente, la maison d'habitation a été vendue avec une porte sans rayures, de sorte que les acquéreurs ont droit à une réparation intégrale de leur préjudice consistant dans le remplacement de la porte d'entrée, remplacement auquel le vendeur s'est d'ailleurs engagé aux termes du constat des lieux. Il convient d'ajouter que PERSONNE3.) n'établit pas que la porte d'entrée ait pu être réparée autrement. Il en est de même en ce qui concerne les escaliers et la tapisserie, le montant du déversoir n'étant pas contesté.

En l'absence de preuve que les travaux de réparation, respectivement de remplacement aient pu se faire à un moindre coût et en l'absence d'autres contestations spécifiques quant aux devis y afférents, dont les montants ne sont pas excessifs, la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) est à dire fondée à concurrence de la somme réclamée de 10.680,88 euros, avec les intérêts légaux à partir du 13 mars 2025, jour de la citation, jusqu'à solde.

PERSONNE3.) est en conséquence condamné à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) la somme de 10.680,88 euros, avec les intérêts légaux à partir du 13 mars 2025, jusqu'à solde.

S'agissant des frais et honoraires d'avocat, il y a lieu de relever que la circonstance que l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile permet au juge, sur le fondement de l'équité, d'allouer à une partie un certain montant au titre des sommes non comprises dans les dépens, dont les honoraires d'avocat, n'empêche pas une partie de réclamer ces honoraires au titre de réparation de

son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice.

Le droit de se voir rembourser les frais d'avocat est ainsi soumis aux conditions strictes qui doivent être remplies dans le cadre de toute demande en responsabilité civile (tant contractuelle que délictuelle) et le juge est amené à vérifier dans chaque cas spécifique si les conditions prévues pour l'engagement de cette responsabilité, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale directe entre la faute et le préjudice, sont cumulativement réunies (Cour d'appel, 17 février 2016, n°41704 du rôle ; Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 17 octobre 2018, n°183118 du rôle).

Afin de prospérer dans leur demande tendant à voir condamner PERSONNE3.) à les indemniser de leurs frais d'avocat, il appartient aux demandeurs de prouver une faute dans le chef de PERSONNE3.), un préjudice dans leur propre chef et un lien de causalité entre les deux.

Il convient de sanctionner, non pas le fait d'avoir exercé à tort une action en justice ou d'y avoir résisté injustement, mais uniquement le fait d'avoir abusé de son droit en commettant une faute indépendante du seul exercice des voies de droit.

En l'espèce, les demandeurs ne justifient pas d'une telle faute dans le chef de PERSONNE3.), qui n'a fait qu'user de son droit de résister à la demande.

Dans les circonstances données, il y a lieu de considérer que les conditions d'application des articles 1382 et 1383 du Code civil ne sont pas réunies et la demande des demandeurs en remboursement des frais et honoraires d'avocat engagés dans le cadre du présent litige, est à dire non fondée.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge.

Comme il paraît en l'espèce inéquitable de laisser à la charge des demandeurs les sommes exposées, et non comprises dans les dépens, il y a lieu de dire leur demande sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile fondée à concurrence de 500 euros.

PERSONNE3.) est dès lors condamné à payer aux demandeurs une indemnité de procédure de 500 euros.

Les conditions de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas remplies, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Les frais et dépens de l'instance sont à mettre à charge de PERSONNE3.).

PAR CES MOTIFS

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et en premier ressort,

d i t la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) recevable en la forme,
la **d i t** partiellement fondée,

c o n d a m n e PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de **10.680,88 euros**, avec les intérêts légaux à partir du 13 mars 2025, jusqu'à solde,

d é b o u t e PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en indemnisation de leurs frais d'avocat,

d i t fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en octroi d'une indemnité de procédure à concurrence de la somme de 500 euros,

c o n d a m n e PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de **500 euros**,

d i t qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

c o n d a m n e PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal à Luxembourg, par Nous Anne SIMON, juge de paix, assistée de la greffière assumée Fabienne FROST, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.

Anne SIMON

Fabienne FROST