

Texte pseudonymisé

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

Jugement en matière Civile No. 2023TADCH01/00149

Numéro du rôle TAD-2021-00745.

Audience publique du mardi, dix octobre deux mille vingt-trois.

Composition:

| | |
|-------------------|------------------|
| Lexie BREUSKIN, | Vice-Présidente, |
| Gilles PETRY, | Premier Juge, |
| Anne SCHMIT, | Juge, |
| Cathérine ZEIMEN, | Greffière. |

Entre

PERSONNE1.), employé SOCIETE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 3 mai 2021,

comparant par **Maître Marc WALCH**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assisté de Maître Marc WAGNER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

1. PERSONNE2.), retraité, et son épouse,

2. PERSONNE3.), retraitée,

demeurant à B-ADRESSE2.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit MULLER,

comparant par **Maître Daniel CRAVATTE**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assisté de Maître Frédéric MIOLI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction rendue en date du 3 juin 2022.

Faits, rétroactes et demandes des parties

Par acte passé en date du 7 septembre 2020 par-devant Maître Thierry BECKER, notaire de résidence à Rambrouch à l'époque, PERSONNE1.) a acquis de la part de PERSONNE2.) et de son épouse PERSONNE3.) une maison d'habitation avec place et toutes ses appartenances et dépendances sise à L-ADRESSE1.), inscrite au cadastre de la commune d'ADRESSE3.), section C d'ADRESSE1.), sous le n° NUMERO1.), lieu-dit « ADRESSE1. », place (occupée), bâtiment à habitation, d'une contenance de 17 ares et 20 centiares, moyennant paiement d'un prix de 705.000.- euros.

Préalablement à la signature de l'acte de vente authentique par les parties, le bureau d'expertises WIES avait sur demande de PERSONNE1.) pris inspection de l'immeuble et retenu dans un rapport daté du 7 août 2020, que l'immeuble a été construit en 1862 et que seuls la véranda, les fenêtres et portes, la toiture, les revêtements des sols et les tapisseries ont fait l'objet de travaux de rénovation.

Dans le même rapport, le bureau d'expertises WIES avait estimé la valeur de la maison à 240.000.-euros, la valeur des aménagements extérieurs à 44.000.- euros et la valeur du terrain à 405.000.- euros.

La remise des clefs de l'immeuble a eu lieu en date du 29 octobre 2020 en présence de l'huissier de justice Patrick MULLER.

Dans un procès-verbal rédigé en date du 9 janvier 2020, l'huissier a repris les différentes constatations et photos qu'il a faites lors de ses passages sur les lieux en date des 29 octobre, 16 novembre et 3 décembre 2020.

Les photos de l'huissier du 29 octobre 2020 montrent que l'immeuble s'est trouvé dans un état certes vieux et démodé, mais propre et soigné au moment de la remise des clefs tandis que sur les photos de l'huissier du 16 novembre 2020, il est visible qu'une fosse au sol du garage est remplie de bouteilles d'alcool vides. De plus, sur les photos du 3 décembre 2020, il apparaît que le mur en dessous de l'évier et derrière l'ancien lave-vaisselle de la cuisine présente des taches d'humidité. Selon les termes utilisés par l'huissier, il y a des « *moisissures et pourritures* ».

Sur ce, après une requête en référé-expertise déclarée irrecevable pour absence d'intérêt probatoire légitime et d'urgence (cf. ordonnance n° 32/2021 du juge des référés près le tribunal d'arrondissement de et à Diekirch du 13 avril 2021), PERSONNE1.) a fait donner assignation à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège aux fins de voir engager leur responsabilité sur base de la garantie des vices cachés telle qu'instaurée par les articles 1641 et suivants du Code civil, sinon sur base des articles 1134 et suivants du Code civil.

PERSONNE1.) reproche à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) d'avoir gardé le silence sur les déchets encombrant la fosse du garage et le mur humide de la cuisine.

À titre principal, PERSONNE1.) demande ainsi à voir condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.), sous le bénéfice de l'exécution provisoire, à titre de réparation de ses prétendus préjudices matériel et moral au paiement du montant de 31.741,61 euros, réduit en cours d'instance au montant de 21.772,86 euros, avec les intérêts légaux à partir d'une mise en demeure du 5 janvier 2021, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Subsidiairement, PERSONNE1.) demande à voir condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) au « *vidange et nettoyage complet* » de la fosse du garage sous peine d'une astreinte de 1.000.- euros par jour de retard à partir de la signification du jugement à intervenir.

À titre plus subsidiaire encore, PERSONNE1.) demande à voir nommer un expert avec la mission de constater l'existence de vices et désordres affectant l'immeuble, de se prononcer sur leurs causes et origines et de chiffrer le coût des travaux de remise en état, sa perte de jouissance de l'immeuble et de déterminer le cas échéant une moins-value.

En dernier lieu, PERSONNE1.) demande à voir condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.), quant à eux, se rapportent à prudence de justice quant à la recevabilité de la demande en la forme et quant au fond, demandent à la voir déclarer non justifiée.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) contestent tant le principe, que le quantum de la demande de PERSONNE1.).

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) soulignent que l'immeuble a été construit en 1862 et n'a pas fait l'objet d'une rénovation structurelle depuis lors et qu'il serait alors évident qu'il présente les défauts inhérents à une construction du 19^e siècle. PERSONNE1.) aurait eu l'occasion de visiter l'immeuble avec un collaborateur du bureau d'expertise WIES à plusieurs reprises avant l'acquisition de sorte que les désordres invoqués ne sauraient être qualifiés de vices cachés et n'auraient pas pu échapper à sa vigilance, ni à celle de l'expert.

De plus, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) relèvent que l'acte de vente comporte une clause de non-garantie de façon que leur responsabilité ne saurait être engagée sur base des articles 1641 et suivants du Code civil. En outre, aucune faute ne pouvant être retenue dans leur chef, PERSONNE1.) ne saurait pas non plus prospérer dans sa demande sur base des articles 1134 et suivants du Code civil.

Pour le cas où le tribunal retiendrait que certains murs de la cuisine présentent effectivement des traces d'humidité ou de moisissure, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) donnent à considérer qu'il est contesté et non établi que ce fait ait rendu la cuisine impropre à son usage normal ou révélé la nécessité d'un remplacement de son équipement.

Par ailleurs, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) s'opposent à l'expertise telle que sollicitée par PERSONNE1.), celle-ci n'étant ni pertinente, ni concluante au vu de l'inexistence de normes de construction en 1862.

En outre, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) font valoir qu'ils n'ont pas eu connaissance de la prétendue présence de bouteilles vides dans la fosse du garage au moment de la vente de

l'immeuble dans la mesure où ils ne l'auraient jamais utilisée. Même si ces bouteilles avaient encombré la fosse le jour de la vente ou lors de la remise des clefs, ce fait ne relèverait pas de la garantie des vices cachés et ne serait pas couvert par une quelconque garantie contractuelle.

En tout état de cause, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) demandent à voir condamner PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de leur mandataire.

Appréciation

- Quant à la garantie des vices cachés

Concernant l'action de PERSONNE1.) en ce qu'elle est basée sur les articles 1641 et suivants du Code civil, il échet d'analyser de prime abord le moyen de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) tiré de la clause de non-garantie insérée dans l'acte de vente notarié du 7 septembre 2020 qui est libellée comme suit :

« L'immeuble est vendu tel et ainsi qu'il se contient et se comporte à ce jour, avec toutes ses appartenances et dépendances ainsi qu'avec toutes les servitudes, légales ou conventionnelles, actives ou passives, occultes ou apparentes, pouvant y être attachées, sauf à la partie acquéreuse à faire valoir les unes et à se défendre des autres, le tout à ses risques et périls et sans recours contre la partie venderesse.

Il n'y aura de part et d'autre ni garantie ni répétition, soit pour raison de vices et/ou dégradations apparents, soit pour erreur dans la désignation cadastrale ou pour différence de contenance ; une telle différence, excédât-elle un vingtième, serait au profit ou à la perte de la partie acquéreuse. » (cf. p 4, 3^e alinéa et p. 5, point 2. de l'acte).

Il est de principe 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.

Il faut cependant que la clause de non-garantie ne laisse aucun doute sur les intentions des parties, Des stipulations ambigües, douteuses, incomplètes ou contredites par d'autres énonciations du contrat font échec à l'efficacité de pareille clause (CA, 28 juin 2007, n° 31373 du rôle).

Dans ce sens, il a été jugé que la clause suivant laquelle *« l'objet de la vente est cédé dans l'état où il se trouve à la date de ce jour »* n'est pas suffisamment explicite et n'implique pas la non-garantie par le vendeur des vices cachés (CA, 25 octobre 2000, Pas. 31, p. 470).

Partant, en l'espèce, la partie de clause de l'acte du 7 septembre 2020 qui stipule que *« l'immeuble est vendu tel et ainsi qu'il se contient et se comporte à ce jour »* n'a pas pour effet de décharger PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de la garantie des vices cachés.

L'autre partie de la clause reprise ci-dessus, exclut seulement la garantie des *« vices et/ou dégradations apparents »*.

Il en suit que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont tenus de la garantie des vices cachés.

Aux termes de l'article 1641 du Code civil, « *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.* ».

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).

Aux fins de prospérer dans sa demande, il appartient dès lors à PERSONNE1.) d'établir que les conditions découlant de l'article 1641 du Code civil sont réunies, 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.

En l'occurrence, PERSONNE1.) se prévaut de l'existence de deux « *vices* » différents : la présence de bouteilles vides dans la fosse du garage et la présence de taches d'humidité respectivement de « *moisissures et pourritures* » sur un mur de la cuisine.

Quant à la présence de bouteilles vides dans la fosse, il convient de constater qu'il ne s'agit pas d'un vice au sens de l'article 1641 du Code civil. Lesdites bouteilles ne sont pas inhérentes à l'immeuble objet de la vente et il n'est pas démontré qu'elles en entravent l'utilisation. En plus, il n'est pas établi qu'elles se trouvaient déjà dans l'immeuble avant le transfert de propriété, le rapport du bureau d'expertises WIES et les photos prises par l'huissier lors de la remise des clefs n'en faisant pas état.

Par rapport au mauvais état d'un mur de la cuisine, il échet de relever qu'il est documenté par le procès-verbal de l'huissier de justice Patrick MULLER du 9 janvier 2020 dont l'exactitude n'est pas contestée par PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

Il ressort des photos annexées audit procès-verbal de l'huissier que le mur de la cuisine en-dessous de l'évier et derrière le lave-vaisselle présente des taches d'humidité et des traces de moisissure.

Partant, il est avéré que l'immeuble a subi des infiltrations d'eau et d'humidité dont l'origine provient indubitablement des techniques de construction de 1862 où les standards en matière d'étanchéité et d'isolation de nos jours n'existaient pas encore.

Il convient donc de retenir que le mur de la cuisine est affecté d'un vice tenant à la construction elle-même et donc à la solidité de l'immeuble de sorte qu'il est à qualifier de suffisamment grave au sens de l'article 1641 du Code civil et en outre largement antérieur à la date de la vente du 7 septembre 2020.

En ce qui concerne le caractère caché du vice, il convient de rappeler qu'un vice est caché lorsqu'au moment où la chose est susceptible d'être examinée, il ne se révèle pas lors de vérifications immédiates et d'investigation normale. 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).

En l'espèce, il y a lieu de souligner à cet égard que l'immeuble a été construit en 1862 et acquis par PERSONNE1.) ensemble un terrain dont la superficie s'étale sur plus de 17 ares pour un prix global de 705.000.- euros, et que l'expert que PERSONNE1.) avait mandaté préalablement à la vente, avait estimé la valeur de la maison à 240.000.- euros et celle du terrain et des alentours à 405.000.- euros, respectivement 44.000.- euros.

Bien que dans l'acte de vente notarié du 7 septembre 2020 le prix n'ait pas été ventilé, il y a ainsi lieu de constater que PERSONNE1.) a, en connaissance de cause, acquis un immeuble très âgé d'une faible valeur pour un prix assez bas.

Dans ces conditions, le tribunal considère que PERSONNE1.) n'a pas valablement pu supposer que tous les murs de l'immeuble se trouvent dans un bon état, et ce d'autant plus alors qu'il savait qu'au niveau des murs aucune rénovation substantielle n'a été effectuée depuis la construction de l'immeuble en 1862.

Il appartenait dès lors à PERSONNE1.) de 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.

Le vice affectant le mur de la cuisine de l'immeuble litigieux en dessus de l'évier et du lave-vaisselle ne revêt donc pas un caractère caché.

Il en découle que PERSONNE1.) n'a pas prouvé l'existence de vices cachés affectant son immeuble de sorte que sa demande est à déclarer non fondée en ce qu'elle est basée sur les articles 1641 et suivants du Code civil.

- *Quant aux articles 1134 et suivants du Code civil*

PERSONNE1.) agit à titre subsidiaire sur base des articles 1134 et suivants du Code civil contre PERSONNE2.) et PERSONNE3.). Tel qu'exposé ci-avant, il leur reproche d'avoir gardé le

silence sur les déchets encombrant la fosse du garage et un mur humide et « pourri » de la cuisine.

PERSONNE1.) n'a pas développé davantage ce fondement de sa demande. Le tribunal en déduit qu'il entend seulement invoquer l'existence d'une mauvaise foi dans le chef de PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

Suivant les dispositions de 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.

Conformément aux dispositions de l'article 58 du nouveau Code de procédure civile, « *Il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.* ».

En application de ce principe, il appartient à PERSONNE1.) d'établir que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) n'ont pas été de bonne foi lors de l'exécution du contrat de vente des parties, ce qu'il est cependant resté en défaut de faire.

Partant, faute pour PERSONNE1.) d'avoir rapporté la preuve de l'existence d'une mauvaise foi dans le chef de PERSONNE2.) et PERSONNE3.), la responsabilité de ces derniers n'est pas non plus engagée sur base de l'article 1134 et suivants du Code civil.

Par conséquent, la demande de PERSONNE1.) est également à déclarer non fondée en ce qu'elle est basée sur les articles 1134 et suivants du Code civil.

En dernier lieu, la demande de PERSONNE1.) en nomination d'un expert est à rejeter pour défaut de pertinence, le tribunal ayant disposé de tous les éléments utiles et nécessaires pour pouvoir se prononcer en connaissance de cause.

- *Quant aux indemnités de procédure*

En vertu de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile, « *Lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre parties à lui payer le montant qu'il détermine.* ».

Au vu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile est à déclarer non fondée tandis que celle de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) est à déclarer fondée à hauteur d'un montant de 1.000.- euros, ces derniers ayant été obligés de recourir aux services d'un avocat avoué aux fins de pouvoir faire valoir leurs moyens devant le tribunal de céans.

Partant, il y a lieu de condamner PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

- *Quant à l'exécution provisoire*

D'après l'article 244 du nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

Si l'exécution provisoire est facultative, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant compte des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages ou inconvénients que peut entraîner une telle mesure pour l'une ou l'autre des parties (CA, 8 octobre 1974, Pas. 23, p. 5, CA, 7 juillet 1994, n° 16604 et 16540 du rôle).

En l'espèce, aucune condamnation n'ayant été prononcée à l'égard de PERSONNE2.) et PERSONNE3.), la demande de PERSONNE1.) tendant à voir assortir le présent jugement de l'exécution provisoire est devenue sans objet.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière civile et en première instance, statuant contradictoirement, le juge de la mise en état entendu en son rapport oral,

vu l'ordonnance de clôture de l'instruction rendue en date du 3 juin 2022.

reçoit la demande en la forme,

la **dit** non fondée,

déboute PERSONNE1.) de sa demande basée sur l'article 240 du nouveau Code de procédure civile,

dit fondée la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) basée sur l'article 240 du nouveau Code de procédure civile à hauteur de 1.000.- euros,

partant, **condamne** PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) une indemnité de procédure de 1.000.- euros,

dit que la demande en exécution provisoire du présent jugement est devenue sans objet,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance et en ordonne la distraction au profit de Maître Daniel CRAVATTE qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Ainsi prononcé en audience publique au Palais de Justice à Diekirch par Nous, Lexie BREUSKIN, Vice-Présidente du tribunal d'arrondissement, assistée de la Greffière Cathérine ZEIMEN.

La Greffière
Cathérine ZEIMEN

La Vice-Présidente du tribunal
Lexie BREUSKIN