

Texte pseudonymisé

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

Jugement en matière Civile No. 2024TADCH01/00074

Numéro du rôle TAD-2022-00168

Audience publique du mardi, 21 mai 2024.

Composition:

Brigitte KONZ,	Présidente,
Lexie BREUSKIN,	Vice-Présidente,
Gilles PETRY,	Premier Juge,
Pit SCHROEDER,	Greffier.

E N T R E

1. **PERSONNE1.**), né le DATE1.) à ADRESSE1.) (P), assistant technique médical de radiologie, demeurant à L-ADRESSE2.) ;
2. **PERSONNE2.**), née le DATE2.) à ADRESSE3.) (P), infirmière pédiatrique, demeurant à L-ADRESSE2.) ;

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 18 janvier 2022 ;

comparant par **Maître Isabelle HOMO**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assistée par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2146 Luxembourg, 63- 65, rue de Merl, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B240929, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse ;

E T

PERSONNE3.), née le DATE3.) à ADRESSE4.) (D), sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE5.) ;

partie défenderesse aux fins du prêt exploit MULLER ;

comparant par **Maître Denis WEINQUIN**, avocat à la Cour, demeurant à Schieren, assisté de Maître Phillippe HOFFMANN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL :

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction rendue en date du 22 décembre 2022.

Par exploit d'huissier de justice du 18 janvier 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (désignés ci-après par « les époux PERSONNE4. ») ont fait donner assignation à PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège aux fins de voir condamner cette dernière :

- au paiement de 16.739,06 euros, avec les intérêts légaux à partir du courrier de mise en demeure du 10 août 2021, sinon à partir du jour de la demande en justice, chaque fois jusqu'à solde ;
- au paiement de 474,39 euros, avec les intérêts légaux à partir du courrier de mise en demeure du 10 août 2021, sinon à partir du jour de la demande en justice, chaque fois jusqu'à solde ;
- au paiement de 5.000 euros, sinon tout autre montant, même supérieur, à évaluer par le tribunal, avec les intérêts légaux à partir du courrier de mise en demeure du 10 août 2021, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde ;
- au paiement, à titre des frais et honoraires d'avocat subis, la somme de 5.000 euros avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde, sous réserve d'augmentation de la demande en cours d'instance ;
- au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile ;
- au paiement de l'entièreté des frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Isabelle HOMO, avocat à la Cour, affirmant en avoir fait l'avance ;

Il est constant en cause que par acte de vente notarié du 21 décembre 2018, PERSONNE3.) a vendu aux parties demanderesse, entre autres, un appartement situé au rez-de-chaussée dans un immeuble en copropriété « ADRESSE6. » sis à L-ADRESSE7.).

A l'appui de leur demande en réparation basée sur la garantie des vices cachés de l'article 1641 du Code civil, les époux PERSONNE4.) font valoir qu'en date du 4 juin 2021, sans préjudice quant à la date exacte, des morceaux de plâtre se seraient détachés des plafonds du salon et d'une des chambres à coucher.

Lors de la première visite des lieux en date du 10 juin 2021, dans le cadre des opérations d'expertise initiées par les époux PERSONNE4.), il se serait avéré que la problématique au nouveau des plafonds n'était pas nouvelle.

En effet, lors de cette visite, le syndic aurait présenté un rapport d'expertise EX&CO, établi en 2017, qui ferait état, non seulement de fissures et décollements du plâtre au niveau des plafonds dans l'appartement de PERSONNE3.), mais également de la présence d'humidité et de champignons à deux endroits (chambre à coucher et cuisine).

Concernant le détachement du plâtre du plafond de la cuisine, l'expert aurait constaté que ce décollement « *du plâtre au plafond de la cuisine résulte de l'absence de primer d'accrochage et/ou d'un « empoussièrément » en phase de chantier entraînant un manque d'adhérence du plâtre à son support* ».

Dans ce rapport, des travaux de remise en état auraient été préconisés, notamment le remplacement du plafond de la cuisine.

Les époux PERSONNE4.) exposent encore qu'il résulterait de l'expertise ARBEX diligentée à leur initiative que PERSONNE3.) n'aurait pas fait effectuer les travaux préconisés par l'expert mais se serait contentée d'installer un faux plafond tendu, ce qui ne résoudrait pas le problème à sa source mais le cacherait tout au plus.

Les parties demanderesse concluent finalement que les vices décrits ci-avant seraient cachés, préexistants à la vente et porteraient atteinte à la destination et à l'usage de l'immeuble. Elles soutiennent que si elles avaient eu connaissance de l'existence desdits vices, elles n'auraient jamais acquis l'immeuble, en tout cas pas pour le prix payé.

Elles basent leur demande en réparation sur la garantie des vices cachés de l'article 1641 du Code civil, sinon sur base de la responsabilité contractuelle, sinon sur base de la responsabilité délictuelle.

Quant à la recevabilité

PERSONNE3.) soulève l'irrecevabilité de la demande au motif que les parties demanderesse auraient dû diriger leur demande contre le vendeur initial, à savoir le promoteur ou constructeur de l'immeuble au lieu de PERSONNE3.).

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 tribunal fait sien le raisonnement présenté par les parties demanderesse dans ce contexte, consistant à soutenir que le sous-acquéreur dispose sur cette base légale d'une action directe aussi bien contre le vendeur initial que contre son propre vendeur.

En effet, il est de jurisprudence constante que le sous-acquéreur jouit de tous les droits et actions attachés à la chose, qui appartenait à son vendeur, et qu'il dispose donc à cet effet d'une action directe fondée sur la garantie des vices cachés contre un vendeur antérieur ou le vendeur initial ou l'ensemble des vendeurs successifs pour obtenir une condamnation in solidum, selon son libre choix. (La responsabilité des personnes privées et physiques, 2ème édition, par Georges Ravarani, p.369 n° 441 et suivants, les groupes de contrats, Cour d'Appel, 27 octobre 1999, P.31, p.185 ; Cour d'Appel 27 octobre 2004, n° 26944, 27229 et 27316 du rôle).

Le moyen d'irrecevabilité est dès lors rejeté.

Quant au fond

Il convient de préciser qu'en l'espèce il s'agit d'une vente d'un immeuble déjà achevé. Le vendeur de l'immeuble est donc non seulement obligé de délivrer la chose conformément à ce

qui a été convenu, mais il est également tenu à garantir les défauts de la chose conformément aux articles 1641 et suivants du Code civil.

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 en aurait donné un moindre prix, s'il les avait connus ».

Pour donner lieu à garantie, il faut non seulement que la chose vendue soit affectée d'un vice d'une certaine gravité, mais aussi que le vice ait été caché et qu'il soit antérieur à la vente.

Il appartient à l'acquéreur d'établir que les conditions de l'article 1641 du code civil sont réunies, ce qui implique la preuve de l'existence d'un vice, celle de la gravité du vice, celle du caractère caché du vice et, finalement celle de l'antériorité du vice à la vente.

PERSONNE3.) conteste la demande en son principe, tout comme la version des faits présentée par les parties demanderesse et se prévaut en premier lieu d'une clause d'exclusion de garantie contenue au contrat de vente pour conclure à l'irrecevabilité sinon au non-fondé de la demande.

Le moyen touche au fond du droit et ne saurait entraîner une irrecevabilité.

Il résulte des éléments du dossier que les parties ont inclus dans l'acte de vente la clause d'exclusion suivante :

« la partie acquéreuse prend les biens et droits immobiliers présentement vendus dans l'état dans lequel ils se trouvent actuellement, avec toutes les appartenances et dépendances, sans garanties de la part de la partie venderesse et sans pouvoir exercer aucun recours contre la parties venderesse pour quelque cause que ce soit, notamment pour mauvais état du sol ou du sous-sol, vétusté, dégradations quelconques, vices de construction ou autres, apparents ou cachés, mitoyennetés, communautés ou alignement pouvant y être afférents, sous réserve de l'application de l'article 1646-1 du Code civil. »

La prédite clause, qui n'a pas fait l'objet de contestations quant à sa formulation, au vu de son libellé général, clair et précis, englobe tous les vices apparents et cachés.

L'article 1643 pose le principe de la validité des clauses exclusives de garantie : « il est tenu des vices cachés, quand même il ne les aurait connus, à moins que dans ce cas, il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie.

La clause de non-garantie n'est envisagée par l'article 1643 du Code civil que dans le cas où le vendeur "n'aurait pas connu" les vices lors de la vente.

Les clauses de non-garantie ne peuvent jouer en faveur du vendeur que si celui-ci est de bonne foi, en ce sens qu'il ne saurait être déchargé de la garantie des vices lorsqu'il les a connus au moment de la vente et a omis d'en avertir son cocontractant.

La preuve de la mauvaise foi du vendeur doit être rapportée par l'acheteur qui doit établir que le vendeur avait connaissance des défauts et qu'il ne l'en a pas informé.

Eu égard à la prédite clause insérée dans l'acte notarié de vente, il appartient aux acquéreurs, les époux PERSONNE4.), de rapporter la preuve non seulement du caractère caché du vice, mais encore du fait que son existence était connue des vendeurs, en l'occurrence PERSONNE3.).

Le caractère caché du vice, ainsi que son existence, n'ont pas fait l'objet de contestations en l'espèce.

En l'espèce, il est constant en cause qu'un problème de décollement de plâtre au niveau des plafonds a apparu dans l'appartement de PERSONNE3.) en 2017, tel que constaté par le rapport d'expertise EX & Co établi en date du 3 octobre 2017.

Il est également établi que des travaux de remise en état ont été préconisés par cet expert.

Pour conclure à la mauvaise foi de leur venderesse, les époux PERSONNE4.) affirment que PERSONNE3.) n'aurait pas fait effectuer les travaux préconisés, mais aurait fait installer un faux plafond tendu, mesure qui n'aurait pas remédié à la problématique, mais l'aurait tout au plus cachée.

PERSONNE3.) conteste cette présentation des faits. Elle aurait fait effectuer les travaux tels que prévus par l'expertise, par le biais de la société SOCIETE1.). Les coûts afférents auraient été pris définitivement en charge par le constructeur dans le cadre de la garantie décennale. En tant que profane, elle n'aurait eu aucune possibilité de contrôler la qualité du travail presté. Comme elle aurait habité l'appartement avec ses enfants elle n'aurait cependant eu aucun intérêt à ne pas remédier définitivement au problème, sous peine d'exposer sa famille à un danger.

En l'occurrence, il résulte du rapport EX & Co établi en date du 3 octobre 2017, page 10, que, dans l'appartement HALLE, « *le plafond de la cuisine est tombé, il sera remplacé par un faux plafond tendu, Mme PERSONNE3.) va transmettre l'offre de prix.* »

Il est donc établi, d'une part, que l'expert a préconisé comme travaux de remise en l'état précisément le remplacement du plafond défectueux par un faux-plafond tendu, ce qui correspond aux travaux que PERSONNE3.) a fait effectuer.

D'autre part, il faut déduire de la mention « *Mme PERSONNE3.) va transmettre l'offre de prix* », que les travaux ont été effectués sous le contrôle de l'expert, ce qui serait à attendre, ce d'autant plus que les opérations d'entreprise et de réparations ont concerné à l'époque la résidence entière, tel qu'il résulte de l'expertise et que c'était le constructeur de l'immeuble qui a pris en charge les coûts de réfection.

Il est donc établi que PERSONNE3.) a entrepris précisément les travaux de rénovation préconisés par un expert, dont elle a légitimement pu croire qu'ils étaient censés remédier à la défektivité. L'affirmation des parties demanderesses que l'installation d'un faux-plafond tendu aurait eu pour but le camouflage du vice avant la mise en vente de l'appartement reste à l'état de pure allégation.

En outre, si les travaux de réparation entrepris n'ont pas eu pour résultat de pallier définitivement à la défektivité, ce qui semble effectivement être le cas en l'occurrence, il n'est cependant pas établi que les problèmes sont réapparus entre 2017 et la vente de l'appartement le 21 décembre 2018. En effet, les époux PERSONNE4.) font état de l'apparition du vice à

partir du mois de juin 2021 seulement, c'est-à-dire deux ans et demi après la vente. Il n'est donc pas établi que PERSONNE3.) a eu, au moment de la vente, connaissance de l'existence du problème dans la mesure où il ne s'est plus manifesté entre les travaux de réfection et le moment de la vente. PERSONNE3.) a donc légitimement pu croire que les problèmes ont été définitivement résolus par le biais des travaux de rénovation entrepris par elle - ce qui s'est d'ailleurs avéré pour les problèmes d'humidité et de présence de champignons, dont les époux PERSONNE4.) ne font pas état, et le vice a dès lors eu un caractère caché également pour PERSONNE3.).

A défaut de preuve de la mauvaise foi de la partie venderesse, il convient de faire application de la clause contractuelle citée ci-dessus, qui exclut l'action en garantie contre les vices cachés.

La demande en réparation des époux PERSONNE4.) est à rejeter sur base de l'article 1641 du Code civil.

Faute pour les parties demanderesses tant d'invoquer une faute contractuelle, sinon délictuelle dans le chef de PERSONNE3.), que d'en rapporter la preuve, elles ne sauraient prospérer dans leurs demandes subsidiaires basée sur les responsabilités contractuelles ou délictuelles.

Vu l'issue du litige, les parties demanderesses sont à débouter de leur demande en attribution d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile.

Pour les mêmes motifs, la demande de PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité de procédure est accueillie pour un montant de 1.000 euros.

Les frais et dépens de l'instance sont à charge des parties demanderesses.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière civile et en première instance, statuant contradictoirement, le magistrat de la mise en état entendu en son rapport oral,

déclare la demande recevable en la pure forme ;

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leurs demandes ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de payer à PERSONNE3.) le montant de 1.000 euros à titre d'indemnité de procédure (mille euros) ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi prononcé en audience publique au Palais de Justice à Diekirch par Nous, Brigitte KONZ, Présidente du Tribunal d'Arrondissement, assistée de la greffière Cathérine ZEIMEN.

La Greffière
Cathérine ZEIMEN

La Présidente du Tribunal
Brigitte KONZ