Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2025TALCH01/00228

Audience publique du mardi quinze juillet deux mille vingt-cinq.

Numéro TAL-2023-07440 du rôle

Composition :

Françoise HILGER, premier vice-président,
Emina SOFTIC, premier juge,
Melissa MOROCUTTI, premier juge,
Daisy MARQUES, greffier.

ENTRE

1. PERSONNE1.), et

2. PERSONNE2.), demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette, du 3 août 2023,

comparaissant par Maître Ersan ÖZDEK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit COGONI,

comparaissant par Maître Franck FARJAUDON, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

1. Faits et procédure

Suivant acte de vente passé en date du DATE1.) 2022 pardevant Maître PERSONNE4.), notaire de résidence à Luxembourg, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après : « les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) ») ont acquis auprès de PERSONNE3.) (ci-après : « PERSONNE3.) ») une maison d'habitation avec place et toutes ses appartenances et dépendances sise à L-ADRESSE1.), inscrite au cadastre de la commune de Luxembourg, section ADRESSE3.), au numéro NUMERO1.), lieu-dit « ADRESSE1.) », place (occupée), bâtiment à habitation, d'une contenance de 3 ares et 13 centiares, moyennant un prix de 1.250.000.- euros.

Par courriel du 7 février 2023 adressé au vendeur, les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) ont dénoncé un problème de débit d'eau chaude dans la maison d'habitation sise à Luxembourg nouvellement acquise.

Par courrier d'avocat daté du 13 avril 2023, les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) ont mis en demeure PERSONNE3.) de prendre en charge le coût des travaux de remplacement du système de chauffage et du conduit de cheminée et proposé l'instauration d'une expertise extrajudiciaire contradictoire afin de faire constater tous les désordres affectant la prédite maison.

Par courrier de réponse du 28 avril 2023, PERSONNE3.) a contesté les reproches formulés à son encontre et fait état de la réduction du prix de vente en contrepartie de l'arrêt des travaux de restauration entamés par ses soins et de l'existence d'une clause de non-garantie figurant au contrat de vente.

Par courrier subséquent du 16 mai 2023, les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) ont, par voie de leur litismandataire, contesté tant une réduction du prix de vente en contrepartie de l'arrêt des travaux de restauration ainsi que l'existence d'une clause de non-garantie de vices cachés dans l'acte notarié de vente du DATE1.) 2022.

Par exploit d'huissier de justice du 3 août 2023, les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) ont fait donner assignation à PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de ce siège pour le voir condamner, principalement sur base des articles 1641 et suivants du Code civil, sinon subsidiairement de l'article 1116 du même code, sinon encore de l'article 1110 dudit code, à leur payer une somme de 26.976,55 euros à titre de préjudices matériel et moral résultant des désordres affectant leur maison d'habitation.

Elles demandent également à ce que PERSONNE3.) soit condamné à leur payer une somme de 8.468.- euros, augmentée au cours de la procédure à 8.604.- euros, à titre de remboursement des frais et honoraires d'avocats sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, en sus d'une indemnité de procédure de l'ordre de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et de tous les frais et dépens de

l'instance avec distraction au profit de leur avocat constitué, ainsi qu'à voir dire que le taux d'intérêt sera automatiquement majoré de 3 points à partir du 3ième mois qui suit la signification du présent jugement.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2023-07440 du rôle et soumise à l'instruction de la Ière section.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 11 mars 2025 de la composition du tribunal.

Par ordonnance du 22 avril 2025, l'instruction de l'affaire a été clôturée.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience des plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré par Madame le juge de la mise en état à l'audience des plaidoiries du 13 mai 2025 conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile.

2. Prétentions et moyens des parties

Les parties PERSONNE1.) - PERSONNE2.)

À l'appui de leur demande, les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) exposent que suite à leur emménagement dans la maison d'habitation en date du 26 janvier 2023, ils auraient rapidement constaté plusieurs désordres, manifestement dissimulés par le vendeur.

Ces désordres se situeraient, entre autres, au niveau du débit d'eau chaude ainsi que de l'installation du chauffage et de l'ensemble du conduit de cheminée.

À cet égard, elles auraient contacté la société SOCIETE1.) S.à r.l., qui aurait indiqué que la chaudière n'était pas conforme aux normes luxembourgeoises, de sorte que la seule solution pour y remédier consisterait en un remplacement pur et simple de la chaudière.

Les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) font valoir qu'elles auraient immédiatement informé le vendeur par téléphone des désordres constatés. Or, celui-ci aurait contesté avoir eu connaissance d'un quelconque problème affectant la maison vendue et ce malgré les éléments lui présentés.

En effet, par courriel du 7 février 2023, la société SOCIETE2.) S.à r.l. aurait informé les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) qu'elle était d'ores et déjà intervenue dans la

maison de PERSONNE3.) en date du 17 janvier 2019 en raison d'un problème de débit d'eau chaude ; la chaudière ayant été entièrement recouverte de calcaire.

D'ailleurs, dans le même courriel, la prédite société aurait en outre précisé que la société SOCIETE3.) s'était également déplacée à deux reprises dans la maison de PERSONNE3.).

Les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) font ensuite valoir s'être vues délivrer en date du 13 février 2023 un certificat de non-conformité de la cheminée du chauffage central à gaz par la société SOCIETE4.).

En date du 15 février 2023, la société SOCIETE5.) S.à r.l. aurait encore procédé à une révision de la chaudière et émis un certificat de révision informant les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) qu'il était absolument nécessaire de remplacer la chaudière dans son entièreté, à savoir la chaudière et le tubage d'évacuation.

Dans la mesure où PERSONNE3.) se serait opposé à la prise en charge du coût de ces travaux de remplacement de la chaudière et du tubage d'évacuation en invoquant une clause de non-garantie figurant au contrat de vente, les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) n'auraient eu d'autre choix que de procéder par voie judiciaire.

À titre principal, les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) indiquent rechercher la responsabilité de PERSONNE3.) sur base des articles 1641 et suivants du Code civil relatifs aux vices cachés ; les conditions d'application, notamment l'existence d'un vice, sa gravité, son caractère caché et l'antériorité du vice, étant réunies en cause.

En l'espèce, il résulte des courriels émanant des sociétés SOCIETE1.) S.à r.l., SOCIETE2.) S.à r.l., SOCIETE4.) S.à r.l. et SOCIETE5.) S.à r.l., que les désordres relevés relatifs à la non-conformité de la chaudière et des conduits d'évacuation, causeraient « *plusieurs problèmes* » notamment un problème de débit d'eau chaude.

À cet égard, les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) relèvent que le système de chauffage ne serait pas certifié et n'aurait jamais été contrôlé ou fait l'objet d'un quelconque entretien, en dépit d'une obligation légale pour ce faire.

Ceci engendrait un véritable risque d'incendie, respectivement de coupure de gaz par l'installateur du réseau SOCIETE6.).

Les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) font en l'espèce valoir que PERSONNE3.) aurait parfaitement eu connaissance de la non-conformité de ces installations et qu'il aurait tout simplement préféré taire leur l'existence.

Or, si elles avaient été informées de ces différents points, les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) auraient fait vérifier l'état de la maison et de la chaudière par les soins d'un expert avant de conclure la vente, sinon à tout le moins demandé un chiffrage des

travaux de remise en état, dans le but de prendre un engagement définitif en connaissance de cause.

Ainsi, si elles avaient eu connaissance de la réalité de ces désordres, elles n'auraient certainement pas acquis le bien ou l'auraient acquis à moindre prix afin de prendre en considération les travaux de remise en état nécessaires.

En ce qui concerne la gravité des désordres, les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) font plaider que les désordres relevés les empêcheraient d'utiliser la chaudière et donc le chauffage en hiver, l'eau chaude et tous les conduits d'évacuation, eu égard au risque d'incendie.

Par ailleurs, il serait établi en cause que la chaudière ne serait pas conforme aux normes luxembourgeoises et n'aurait pas non plus fait l'objet d'une maintenance annuelle.

Tel que relevé par les différentes sociétés, tant la chaudière que tout le système de chauffage et de conduits d'évacuation devraient impérativement être remplacés.

Dans ces conditions, il serait incontestable que les désordres relevés empêchent une utilisation normale de la chaudière et la rendent impropre à son usage.

En tout état de cause, en leur qualité d'acheteurs profanes, les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) n'auraient pas été en mesure de déceler les prédits désordres.

En l'espèce, aucun élément de la cause ne permettrait de retenir que les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) auraient dû, voire pu, découvrir les vices en procédant aux vérifications d'usage lors de la vente, ces vices n'étant apparus que suite à leur emménagement et uniquement suite aux contrôles effectués par des hommes de l'art.

Face à la prétendue clause de non-garantie libellée comme suit *« l'immeuble est vendu tel et ainsi qu'il se contient et se comporte à ce jour, et que l'acquéreur déclarer connaître pour en avoir pris inspection* », telle qu'invoquée par le défendeur, les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) contestent que la clause telle que figurant dans l'acte notarié de vente constitue une clause de non-garantie des vices cachés. La prédite clause se contenterait de rappeler que l'objet est vendu dans l'état où il se trouve, et ne prévoirait aucune stipulation permettant de retenir l'exclusion de toute garantie.

Les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) font valoir que si l'acte notarié de vente prévoirait effectivement une clause de non-garantie en les termes suivants : « [i]*l n'y aura de part et d'autre ni garantie ni répétition, soit pour raison de vices et/ou dégradation apparents, soit pour erreur dans la désignation cadastrale ou pour différence de contenance* », ce serait uniquement pour ce qui est des vices apparents, de sorte que la volonté des parties n'aurait dès lors pas été d'inclure dans la clause de non-garantie, les vices cachés.

Au vu de ces éléments, les contestations de PERSONNE3.) ayant trait à l'existence d'une clause de non-garantie des vices cachés, seraient à rejeter.

Même à considérer que l'acte notarié de vente contienne une clause de non-garantie des vices cachés, celle-ci n'aurait pas vocation à s'appliquer étant donné que PERSONNE3.) avait incontestablement connaissance des désordres affectant la maison.
Dans tous les cas, les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) contestent qu'une diminution du prix de vente soit intervenue en contrepartie de l'arrêt des travaux de restauration.

À titre subsidiaire, les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) invoquent le dol, sinon l'erreur.

Elles font plaider avoir été trompées intentionnellement sur l'état de la chaudière et les conduits d'évacuation de la maison. PERSONNE3.) ayant « *totalement menti* » sur le fait que la maison se trouvait dans un parfait état et qu'il n'avait pas connaissance d'un quelconque problème concernant la chaudière.

En effet, il aurait fait croire aux parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) que celles-ci n'auraient pas de travaux de réparation à prévoir et que la chaudière était conforme à la règlementation luxembourgeoise en place.

Celles-ci n'étant ni des professionnels de l'immobilier, ni techniciens en matière de chaudière et conduits d'évacuation, elles n'auraient manifestement pas pu se rendre compte, sans l'intervention d'experts, des désordres affectant la maison.

Plus particulièrement, à l'appui de leur demande basée sur l'erreur de l'article 1110 du Code civil, les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) font valoir que le vendeur aurait violé son obligation précontractuelle d'information.

En tout état de cause, celui-ci aurait eu l'obligation légale d'informer utilement les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.), respectivement de leur communiquer les informations et la documentation relative à la chaudière.

En raison de l'abstention intentionnelle de PERSONNE3.) de fournir de telles informations, les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) n'auraient pas été en mesure de donner un consentement libre et éclairé à l'achat du bien.

En l'espèce, il serait manifeste qu'elles auraient acheté une maison dans la croyance que celle-ci était dans un parfait état et ne nécessitait aucune rénovation.

Il ne saurait en effet être exigé d'un acquéreur potentiel qu'il vérifie la conformité d'une chaudière à la réglementations nationale - le vendeur l'ayant utilisée pendant des années - et surtout en ce qui concerne les conduits d'évacuation qui étaient cachés dans les murs.

De surcroît, le vendeur aurait été tenu de procéder aux maintenances annuelles de la chaudière, ce que celui-ci serait resté en défaut de faire.

Dès lors, il serait à suffisance établi que les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) auraient été victimes d'une erreur totalement excusable dans leur chef et que PERSONNE3.) aurait manifestement violé son obligation précontractuelle d'information.

En ce qui concerne leur préjudice, les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) expliquent avoir mandaté la société SOCIETE5.) S.à r.l. afin de procéder au remplacement de la chaudière et des conduits d'évacuation. Le coût de ces travaux de remise en état se serait élevé à la somme totale de 21.976,55 euros (19.825,75 + 2,150,80), de sorte que le préjudice matériel subi par les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) en lien avec les désordres relevés se chiffrerait à la prédite somme de 21.976,55 euros.

À cela, il y aurait lieu d'ajouter une somme de 5.000.- euros à titre de préjudice moral résultant du stress et des tracas en lien avec l'impossibilité d'utiliser la chaudière, respectivement l'impossibilité d'avoir de l'eau chaude et de se chauffer pendant la période hivernale et ce, jusqu'à la réalisation des travaux de réparation.

Face au moyen du libellé obscur tel que soulevé par PERSONNE3.), les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) répliquent que l'acte introductif d'instance exposerait de manière claire et précise les faits de l'espèce ainsi que les fondements juridiques à l'appui de la demande en condamnation. Par ailleurs, il indiquerait également de manière détaillée chaque poste du préjudice réclamé de sorte que la demande des parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) serait parfaitement claire et intelligible.

En ce qui concerne le reproche du défaut de ventilation des demandes formulées, ce reproche ne serait pas non plus fondé. En effet, aucune imprécision quant à l'objet d'une telle demande ne saurait être retenue en cas d'indivisibilité de la créance alléguée, tel qu'en l'espèce ; les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) ayant acquis en indivision la maison d'habitation dont question et agissant en vertu d'un même contrat.

Dans ces conditions, elles ne seraient pas tenues de procéder à une ventilation de leurs demandes qui, telles que formulées, seraient en conformité avec leur titre de propriété.

En en tout état de cause, le défaut de ventilation de la demande entre les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) n'entraverait d'aucune manière les droits de la défense de PERSONNE3.).

Compte tenu de ce qui précède, le moyen adverse tiré du libellé obscur serait à rejeter.

PERSONNE3.)

PERSONNE3.) soulève *in limine litis* l'irrecevabilité de l'acte d'assignation pour libellé obscur. En dehors de l'obscurité générale de l'exposé des motifs et notamment de l'articulation des faits avec les règles de droit énoncées, les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) ne préciseraient pas de quelle manière devraient, selon elles, se répartir les montants réclamés. Elles ne préciseraient pas non plus leur régime matrimonial, entre autre.

PERSONNE3.) fait plus précisément valoir que lorsque plusieurs demandeurs réclament de façon globale une somme déterminée, sans préciser la part devant revenir à chacune d'entre elles, l'objet de la demande ne serait pas suffisamment précisé.

Les pièces versées ne permettraient pas de suppléer à la carence de l'acte introductif d'instance qui doit exposer clairement les moyens pour que le défendeur puisse préparer sa défense.

En cas de pluralité de demandeurs, chacun devrait partant indiquer la part qui lui est due.

À défaut pour les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) d'avoir ventilé leurs demandes, l'assigné éprouverait les plus grandes difficultés à organiser sa défense.

Quant aux faits de l'espèce, PERSONNE3.) explique avoir mis en vente une maison d'habitation pour le prix de 1.299.000.- euros.

Dès le lendemain de leur première visite en date du 8 septembre 2022, les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) auraient indiqué vouloir acheter la maison.

Suite à des négociations quant au prix de vente, il aurait accepté de réduire le prix à 1.250.000.- euros, en contrepartie de l'arrêt de tous les travaux en cours.

PERSONNE3.) fait valoir qu'il résulterait de différents éléments du dossier, notamment d'une attestation indiquant que « *[m]adame PERSONNE1.) a revisité la maison seul avec des entrepreneurs pour vérifier l'état et les travaux dont elle souhaite effectuer* » ainsi que des échanges entre l'agent immobilier et les acheteurs dans le cadre desquels ces derniers ont indiqué souhaiter une réduction du prix « *afin de pouvoir couvrir les frais de notaire et les aménagements (cave, jardin, rafraîchissements)* », que les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) auraient été parfaitement conscientes que des travaux étaient nécessaires.

En premier lieu, PERSONNE3.) se prévaut d'une clause contenue dans l'acte notarié de vente aux termes de laquelle « *l'immeuble est vendu tel et ainsi qu'ils se contient et se comporte à ce jour, et que l'acquéreur déclare connaître pour en avoir pris inspection* [...] » et fait valoir que la maison aurait été vendue « *en l'état* » sans aucune garantie, pour conclure à l'irrecevabilité, sinon au mal-fondé des demandes formulées par les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.).

À supposer que la demande des parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) soit recevable, PERSONNE3.) conteste avoir, d'une quelconque manière, dissimulé des désordres ainsi qu'une quelconque réticence dolosive de sa part.

Il fait valoir que les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) auraient visité la maison à plusieurs reprises avant la signature de l'acte notarié. Elles se seraient même vues remettre les clefs pour être accompagnées d'hommes de l'art, professionnels de la construction, qu'elles désiraient voir intervenir. Les visites auraient été effectuées librement sans aucune restriction et les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) auraient pu vérifier et se convaincre de l'état de la maison avant la signature de l'acte qui aurait, de surcroît, été signé sans aucune réserve.

Ces faits seraient par ailleurs expressément confirmés par l'agent immobilier intervenu dans le cadre de la vente.

Ainsi, il serait faux de soutenir que le vendeur aurait cherché à dissimuler des prétendus désordres. Dans la mesure où il ne se serait à aucun moment opposé à ce que de telles visites interviennent et ce en présence d'hommes de l'art, il serait manifeste qu'il n'y a eu aucune mauvaise foi de sa part ; lui-même n'étant au courant d'aucun vice caché.

PERSONNE3.) conteste en tout état de cause que les désordres allégués aient existé avant la vente ou qu'ils aient rendu l'objet de la vente impropre à son usage.

En ce qui concerne le débit d'eau chaude, PERSONNE3.) souligne qu'il résulterait des pièces versées par les parties adverses que la société SOCIETE2.) S.à r.l. confirme seulement qu'elle a été chargée de réparer un problème de pression d'eau chaude en 2019, problème qu'elle aurait effectivement réglé à l'époque. Du fait des interventions de cette entreprise, PERSONNE3.) n'aurait d'ailleurs plus été confronté à un tel problème.

Pour le surplus, PERSONNE3.) fait valoir que la vérification de la pression de l'eau chaude aurait été facile à effectuer. Les acquéreurs auraient pu se convaincre du débit d'eau chaude lors des visites, effectuées, qui plus est, en présence d'hommes de l'art.

Par conséquent, le prétendu désordre en lien avec le débit d'eau chaude ne saurait constituer un vice caché. En tout état de cause, l'absence de vérification, lors des différentes visites, du débit d'eau chaude prouverait que le vice allégué n'était en rien un élément déterminant pour les acheteurs.

En ce qui concerne l'installation du chauffage et de l'ensemble du conduit de cheminée, là encore, il serait manifeste que le vice allégué n'aurait pas été caché, mais au contraire, le prétendu désordre aurait été très apparent. Il résulterait en effet d'une pièce versée par les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.), et notamment d'un écrit de la société SOCIETE1.) S.à r.l. mentionnant que le prétendu problème était renseigné sur une étiquette apposée sur la chaudière elle-même indiquant « *Pays ADRESSE4.)* ». En tout état de cause, l'absence de vérifications lors des visites prouverait que le prétendu désordre n'aurait pas constitué un élément déterminant pour les acheteurs.

Compte tenu de ce qui précède, la demande des parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) ne saurait prospérer sur aucune des bases légales invoquées.

En ce qui concerne le montant réclamé par les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) à titre de dommages et intérêts, PERSONNE3.) fait valoir que les parties adverses n'expliqueraient pas en quoi les travaux mentionnés dans une facture émise par la société SOCIETE5.) S.à r.l. du 8 mars 2023 relative au remplacement de la chaudière et au divers travaux : « *travaux préliminaires ; chaudière et accessoires ; cheminée et accessoires ; tuyauterie gaz ; installation sanitaire* », relèveraient des désordres prétendument liés à un vice caché. Ces travaux viseraient manifestement à remplacer la chaudière pour que les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) puissent bénéficier d'une chaudière neuve.
PERSONNE3.) indique encore ne pas comprendre en quoi la deuxième facture de la prédite société du 28 mars 2023 ayant pour objet « *pour dépannage sanitaire* » concernerait le présent litige. Or, il serait plutôt question en l'espèce de travaux visant à améliorer et à rénover la « *pompe d'évacuation d'eau d'adoucisseur* » afin d'améliorer ses performances.

PERSONNE3.) conteste ainsi l'existence d'un lien de causalité entre les désordres allégués et le montant réclamé à titre de dommages et intérêts.

Après avoir conclu au débouté de l'ensemble des demandes formulées par les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.), PERSONNE3.) demande à ce que celles-ci soient condamnées solidairement, sinon *in solidum,* à lui payer une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et tous les frais et dépens de l'instance.

3. <u>Motifs de la décision</u>

- *quant au libellé obscur*

L'exception du libellé obscur trouve son fondement légal dans l'article 154, point 1), du Nouveau Code de procédure civile, aux termes duquel « […] *l'assignation doit contenir* […] *l'objet et un exposé sommaire des moyens* […] », le tout à peine de nullité.

L'objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l'exposé des moyens, qui peut être sommaire (cf. TAL, 15 juillet 2019, n^{os} 187522 et TAL-2018-00406).

Si l'exposé des moyens peut être sommaire, il doit néanmoins être suffisamment précis pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés.

Dans la même mesure, l'objet de la demande doit être précisé de telle façon qu'elle permette au défendeur d'en apprécier la portée et de savoir précisément ce qu'on lui demande et sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde.

En effet, le libellé de la prétention formulée à l'encontre de l'adversaire doit être énoncé de façon explicite en vue de déterminer et délimiter l'objet initial du litige permettant ainsi non seulement à la partie défenderesse d'élaborer ses moyens de défense en connaissance de cause, mais encore au tribunal de connaître exactement le litige dont il est saisi pour qu'il puisse se prononcer sur le fond.

L'exigence de clarté comporte l'obligation pour le demandeur d'exposer les faits qui se trouvent à la base du litige de manière intelligible, c'est-à-dire qu'ils doivent être structurés de telle façon à ce qu'ils ne prêtent pas à équivoque.

Il appartient au juge du fond d'apprécier souverainement, si un libellé est suffisamment explicite (cf. TAL, 30 novembre 1979, Pas. 25 p. 69).

Concernant la sanction du libellé obscur, ce moyen relève de la régularité formelle de l'assignation. Si ce moyen est fondé, il entraîne la nullité de l'assignation.

L'exception du libellé obscur s'inscrit donc dans le cadre des nullités formelles des actes de procédure, soumises aux conditions cumulatives de l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile, disposant que « *toute nullité d'exploit ou d'acte de procédure est couverte si elle n'est proposée avant toute défense ou exception autre que les exceptions d'incompétence. Aucune nullité pour vice de forme des exploits ou des actes de procédure ne pourra être prononcée que s'il est justifié que l'inobservation de la formalité, même substantielle, aura pour effet de porter atteinte aux intérêts de la partie adverse.* »

Ainsi, pour que l'exception soit recevable, elle doit être soulevée au seuil de l'instance ; pour que l'exception soit fondée, il faut que le défendeur prouve que le défaut de clarté de l'acte lui cause grief.

Le grief dont le défendeur doit rapporter concrètement la preuve, sans qu'il ne puisse se borner à en invoquer l'existence dans l'abstrait, peut être de nature diverse. La notion de grief ne porte aucune restriction. Son appréciation se fait *in concreto*, en fonction des circonstances de la cause. Il est constitué chaque fois que l'irrégularité a pour conséquence de déranger le cours normal de la procédure. Il réside généralement dans l'entrave ou la gêne portée à l'organisation de la défense en mettant le défendeur dans l'impossibilité de choisir les moyens de défense appropriés (cf. Cass., 12 mai 2005, Pas. 33, p. 53). Il appartient à celui qui invoque le moyen du libellé obscur d'établir qu'en raison de ce libellé obscur de l'acte, il a été dans l'impossibilité de savoir ce que le demandeur lui réclame et pour quelle raison (cf. CA, 5 juillet 2007, n° 30520).

En l'espèce, PERSONNE3.) a soulevé l'exception du libellé obscur *in limine litis*, c'est-à-dire préalablement à toute défense au fond, de sorte qu'elle est recevable.

Afin de justifier le bien-fondé de *l'exceptio obscuri libelli*, PERSONNE3.) fait valoir l'absence de ventilation de la demande entre les parties demanderesses.

S'il est majoritairement admis que les demandeurs qui agissent en commun dans un même exploit ne peuvent se limiter à revendiquer un montant global, mais doivent préciser la part devant revenir à chacun d'eux (cf. CA, 26 mai 2005, n° 28372 ; TAL, 23 décembre 2008, n^{os} 68288 et 71902 ; CA, 11 février 2009, n° 31971 ; CA, 7 juillet 2010, Pas. 35, p. 251 ; TAL, 1er décembre 2011, BIJ 8/2014 ; CA, 13 mai 2015, n° 39870), il est fait exception à l'obligation de ventilation en cas de demandes indivisibles (cf. CA, 16 mai 2017, n° 31218 : les parties demanderesses agissaient en vertu du même contrat), tel le cas en l'espèce, les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) agissant sur base du contrat de vente du DATE1.) 2022.

S'y ajoute qu'il ne résulte d'aucun élément de la cause dans quelle mesure le défaut de ventilation des montants réclamés par les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) soit de nature à porter atteinte aux intérêts de PERSONNE3.) ou à limiter ses droits de la défense.

Ce qui importe, au niveau de l'assignation introductive d'instance, c'est que le défendeur soit en mesure de déterminer les faits sur base desquels sa responsabilité est recherchée, tel est le cas en l'espèce, la répartition du montant indemnitaire entre les demandeurs étant secondaire par rapport à cette question.

Au vu de ces considérations, le moyen tiré du libellé obscur n'est pas fondé.

Il s'ensuit que l'exception de nullité, sinon d'irrecevabilité de l'exploit introductif d'instance du 3 août 2023 pour libellé obscur, est à rejeter.

- *quant à la clause de non-garantie*

Pour s'opposer à la demande dirigée à son encontre, PERSONNE3.) se prévaut d'une clause de non-garantie figurant dans l'acte notarié de vente du DATE1.) 2022.

En l'espèce la clause alléguée est libellée comme suit : « *l'immeuble est vendu tel et ainsi qu'il se contient et se comporte à ce jour, et que l'acquéreur déclarer connaître pour en avoir pris inspection.* »

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 (cf. CA, 28 juin 2007, n° 31373).

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 (cf. CA, 25 octobre 2000, Pas. 31, p. 470).

En l'espèce, la clause précitée qui stipule « *l'immeuble est vendu tel et ainsi qu'il se contient et se comporte à ce jour, et que l'acquéreur déclarer connaître pour en avoir pris inspection* » telle qu'insérée dans l'acte notarié de vente du DATE1.) 2022 n'a pas pour effet de décharger PERSONNE3.) de la garantie des vices cachés.

Il en suit que PERSONNE3.) est tenu de la garantie des vices cachés à l'égard des parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.).

- *quant aux vices cachés*

Aux termes de l'article 1641 du Code civil, « [l]*e 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 1644 dudit code poursuit que « […], *l'acheteur a le choix de rendre la chose et de se faire restituer le prix, ou de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix, telle qu'elle sera arbitrée par experts.* »

L'acheteur qui découvre un vice caché a donc le choix entre deux procédés dont le premier consiste à demander la résolution de la vente en exerçant l'action rédhibitoire et le second, s'il se décide à garder la chose, à demander une diminution du prix.

Pour prospérer dans son action en garantie des vices cachés de la chose vendue, il appartient à l'acquéreur d'établir que les conditions de l'article 1641 précité du Code civil sont réunies, ce qui implique la preuve de l'existence d'un vice, celle de sa gravité, celle de son caractère caché et finalement celle de son antériorité à la vente.

Le vice réside dans l'état défectueux ou le mauvais fonctionnement de la chose, dans l'impossibilité de s'en servir dans des conditions satisfaisantes, respectivement dans les conséquences nuisibles produites à l'occasion d'une utilisation normale. Le vice s'identifie à tout ce qui empêche la chose de rendre pleinement les services que l'on attend, étant entendu que la chose doit être atteinte dans une de ses qualités principales.

Tout inconvénient de la chose achetée ne peut cependant être qualifié de vice au sens de l'article 1641 du Code civil. Il faut que la qualité faisant défaut soit l'une des principales que l'on reconnaît à la chose. Il ne suffit donc pas que l'une des diverses qualités que l'acheteur pouvait envisager ou que le vendeur avait promise, fasse défaut, si cette absence est sans incidence réelle sur l'utilité de la chose. Il faut que le vice présente une

certaine gravité, de sorte que les défauts qui diminuent seulement l'agrément que l'on peut en tirer ne donnent pas lieu à garantie.

Pour déterminer si une chose est affectée d'un vice caché au sens de l'article 1641 du Code civil, il convient de procéder à une appréciation *in abstracto*, en fonction de l'utilité qui peut être attendue de la chose selon l'opinion commune.

Le vice doit être considéré comme suffisamment grave s'il empêche une utilisation normale de la chose et *a fortiori*, s'il la rend dangereuse.

En l'espèce, les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) font état des vices suivants : un problème de débit d'eau chaude et des désordres au niveau de l'installation du chauffage et de l'ensemble du conduit de cheminée qui ne serait pas conforme aux normes luxembourgeoises.

Il résulte d'un courriel émanant de la société SOCIETE1.) S.à r.l. du 1er février 2023 ce qui suit :

« [m]*adame, suite à notre intervention d'hier, nous avons le regret de ne pas pouvoir vous aider à réparer la chaudière existante. En effet celle-ci n'est pas conçue pour le Luxembourg, (sur l'étiquette Pays ADRESSE4.)) et ainsi non conforme. Je peux vous proposer un rdv (rapide) pour le remplacement de la chaudière.* »

Dans un courriel adressé aux parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) une semaine plus tard, à savoir en date du 7 février 2023, la société SOCIETE2.) S.à r.l. écrit ce qui suit :

« [s]*uite à notre échange par téléphone, voici le rapport des interventions faites en 2019.*
En date du 17.01.2019, on est intervenu chez Monsieur PERSONNE5.) pour un problème de pression sur l'eau chaude. On est donc intervenu et ont dû commander des pièces pour remplacement.
En 2019, on a donc remplacé les pièces suivantes :
-Pièces d'usure= Joint, électrode ionisation & bloc électrodes
-Réparation plus importante, remplacement de la régulation
Pour information, en même moment.
La société SOCIETE3.) [est] *également passée sur lieu, deux fois.*
Après, un de nos techniciens avait constaté qu'il y a beaucoup de calcaire dans la maison. Faudra éventuellement envisager d'en mettre un adoucisseur. »

Dans un courriel subséquent du 8 février 2023, la société SOCIETE2.) S.à r.l. précise ce qui suit : « *ceci concerne SOCIETE3.) ADRESSE4.) (ADRESSE5.)), mais je* [ne] *pense pas qu'ils peuvent vous donner des informations supplémentaires. Ils ont été mandaté*[s] *par nous. Suite aux passages, on a remplacé la régulation, ils* [ne] *peuvent pas vous fournir plus d'informations.* »

Il résulte ensuite d'un document dressé par la société SOCIETE4.) S.à r.l. en date du 13 février 2023, intitulé « *CERTIFICAT DE NON CONFORMITE* », que celle-ci « *certifi*[e]

que la cheminée du chauffage central à gaz de : SOCIETE5.) ADRESSE6.) » ; CHANTIER : PERSONNE1.) ADRESSE1.) N'est pas conforme aux normes NUMERO2.), suivant le règlement grand-ducal aux installations de combustion alimentées en gaz en vigueur. »

En l'espèce, il résulte ainsi à suffisance des éléments du dossier que la chaudière litigieuse n'est pas conforme aux règlementations en vigueur au Luxembourg (cf. certificat de non-conformité), ce qui constitue à l'abri de tout doute un danger certain pour les habitants de l'immeuble, qui sont soumis à des risques d'intoxication, de sorte qu'il y a lieu d'admettre que l'immeuble vendu est affecté d'un vice, consistant essentiellement dans le fait que la chaudière n'est pas conforme aux normes en vigueur.

Il a en effet été décidé que les défauts de conformité d'un circuit électrique et d'une chaudière installés par rapport aux normes et règles de l'art prescrites en la matière, en ce qu'ils se rapportent non aux pièces contractuelles, mais aux normes légales et en ce qu'ils se sont manifestés par une altération d'éléments d'équipement, s'analysent en un vice (cf. CA fr., 5 octobre 1994, Lexisnexis, n° JurisData 1994-048393).

Par ailleurs, il résulte des pièces du dossier qu'en raison de cette non-conformité la société SOCIETE2.) S.à r.l. à laquelle les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) ont fait appel, a indiqué ne pas pouvoir procéder aux réparations sollicitées - « *nous avons le regret de ne pas pouvoir vous aider à réparer la chaudière existante* » -, engendrant la nécessité de procéder au remplacement de l'installation litigieuse.

Pour que le vendeur soit tenu d'en répondre dans les termes des articles 1641 et suivants du Code civil, le vice doit être caché.

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'investigations normales. Un vice est donc caché s'il n'a pas raisonnablement pu apparaître lorsque l'acheteur a pris possession de la chose et quand aucune circonstance n'a pu en révéler l'existence.

La condition est satisfaite si le vice n'est pas de ceux que l'on peut qualifier d'apparent, eu égard à la nature de la chose, aux conditions de la vente ou à la compétence de l'acheteur, et si, de surcroît, ce dernier ne l'avait pas connu pour quelque raison de fait, ou parce qu'il lui aurait été révélé.

Le caractère caché du vice ne sera pas seulement admis lorsque celui-ci aura été camouflé, mais encore toutes les fois qu'il n'avait pas lieu d'apparaître à l'examen de la chose. La bonne ou mauvaise foi du vendeur, sa sincérité ou la fraude, n'ont pas à être prises en considération : l'acquéreur peut prétendre à la résolution ou à une réduction du prix en tout état de cause (cf. J-Cl. Civ. Art. 1641 à 1648, fasc. 30, n° 66).

À l'inverse, on considérera comme apparent non seulement le vice qui est évident ou manifeste, mais aussi celui qu'une diligence moyenne, voire un examen attentif permettait de découvrir (op. cit. n° 67).

Il suffit que le vice soit apparu dans ses premières manifestations au moment de la vente, pour que la prétention de l'acquéreur doive être rejetée, même si son aggravation n'était pas prévisible, du moins s'agissant de manifestations alarmantes (op. cit. n° 68).

Mais il n'en va pas de même si de tels signes extérieurs sont sans rapport ou sans commune mesure avec le vice qui, dès lors, peut être considéré comme caché. Et la Cour de cassation est même allée jusqu'à qualifier de cachés les vices apparents dont on n'est pas en état de prévoir les conséquences dommageables lors du contrat (cf. Cass. 3e civ., 2 déc. 1980 : JCP G 1981, IV, 71).

À l'égard d'un acquéreur qui est un simple particulier, sera considéré comme un vice caché celui que seul un technicien aurait pu découvrir.

Il est facilement admis du non-professionnel qu'il soit « *peu averti* » ou même très ignorant, voire peu agile. Si l'acquéreur est dépourvu de compétences techniques, le vice est caché dès lors qu'il ne peut apparaître à un homme normalement soucieux de ses intérêts (op. cit. n° 72).

En l'espèce, le tribunal relève de prime abord qu'il résulte de l'annonce publiée par l'agent immobilier chargé de la vente, que la maison d'habitation sise à ADRESSE3.), objet de la vente, constitue une maison mitoyenne disposant de 5 chambres, construite en DATE2.), sur un terrain de 313 m^2.

Il se dégage des photographies figurant dans la prédite annonce que la maison d'habitation a été entièrement rénovée.

Dans son attestation testimoniale du 19 novembre 2023, l'agent immobilier atteste ce qui suit :

« *j'ai fait visiter en date du 08/09/2022, la maison située au ADRESSE1.)* […] *à Madame* […] *et Monsieur* […]*, la maison ayant été présentée par exposé de vente au prix de 1.299.000 €* […] *et une réduction du prix a été faite et acceptée par le propriété Monsieur PERSONNE3.) compte tenu des petits travaux à effectuer et souhaité par les acquéreurs. Je tiens à préciser que les acquéreurs* […] *ont revisité la maison à plusieurs reprises entre le compromis de vente et l'acte notarié, et l'ont trouvée en excellent état. Ils ont pu vérifier les différents travaux et l'état de la maison comme ils le souhaitaient, par exemple, le jardin à aménager, l'état intérieur, l'énergie, l'isolation, etc., car ils sont venus à la maison avec plusieurs entreprises de rénovation. Les acquéreurs* […] *ont même pu revisiter la maison seuls, car je n'étais pas disponible et le propriétaire non plus dans les dates qu'ils ont souhaité, donc la maison était vide et le propriétaire Monsieur PERSONNE6.) n'ayant rien à cacher ni à se reprocher, les a laissé revisiter la maison seuls avec des entrepreneurs.* »

En l'espèce, aucune des parties n'indique de quelles entreprises il est précisément question en l'espèce et par quels corps de métier les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) auraient été accompagnées lors des visites des lieux.

Compte tenu du fait qu'il se dégage des photographies figurant dans l'annonce que la maison d'habitation a été entièrement rénovée et habitable et à défaut de tout élément permettant de retenir le contraire, le tribunal considère que les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) ont entendu effectuer de menus travaux, d'autant plus alors que dans un courriel du 9 septembre 2022 adressé à l'agent immobilier, elles indiquent ce qui suit : « [n]*ous souhaitons nous positionner sur la maison avec une offre à 1200000€. Ceci afin de pouvoir couvrir les frais de notaire et les aménagements (cave, jardin, rafraîchissements)* », partant ne font état que de travaux d'« *aménagements* » de la cave et du jardin.

En tout état de cause, il ne résulte d'aucun élément soumis à l'appréciation du tribunal que les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) aient fait appel à une entreprise spécialisée en la matière, notamment à un plombier-chauffagiste.

En l'espèce, le tribunal considère qu'il ne saurait être requis de la part d'un acquéreur profane de connaître les normes techniques en matière de chauffage au gaz, de sorte que même à admettre que les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) aient effectivement pris connaissance de l'affiche figurant sur le chauffage, à savoir l'étiquette « *Pays ADRESSE4.)* », elles ne pouvaient en tous cas pas savoir que de ce fait, l'installation litigieuse n'était pas conforme aux normes en vigueur au Luxembourg.

Compte tenu de l'ensemble des considérations qui précèdent, le vice affectant la chaudière doit être qualifié de caché.

Ce vice ayant existé avant la vente de la maison d'habitation et présentant le degré de gravité requis, la demande des parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) basée sur la garantie des vices cachés des articles 1641 et suivants du Code civil, est partant à déclarer fondée.

- *quant à l'indemnisation*

Au vu des éléments du dossier et des développements qui précèdent, le tribunal retient que les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) ont droit à une réduction du prix de la vente de l'immeuble qui se chiffre au coût de remplacement de la chaudière.

Suivant une facture de la société SOCIETE5.) S.à r.l. datée du 8 mars 2023, acquittée le 14 mars 2023, ayant pour objet : « [c]*oncerne : facture pour remplacement chaudière* », le coût de remplacement de la chaudière viciée s'est élevé à 19.825,75 euros, de sorte que la demande des parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) est à déclarer fondée à concurrence du prédit montant de 19.825,75 euros.

En qui concerne une facture subséquente de la société SOCIETE5.) S.à r.l. datée du 28 mars 2023, ayant pour objet « [c]*oncerne : facture pour dépannage sanitaire* », d'un montant 2.150,80 euros, le tribunal constate que cette facture a plus précisément trait à l'installation d'une pompe d'évacuation d'eau d'adoucisseur.

Compte tenu des contestations émises par PERSONNE3.) sur ce point et à défaut pour les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) de justifier qu'une telle installation soit nécessaire pour le fonctionnement de la nouvelle chaudière, elles sont à débouter de ce chef de leur demande.

En ce qui concerne la demande des parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) en indemnisation d'un préjudice moral, le tribunal estime que celles-ci ont indubitablement subi des ennuis, tracas et autres déboires en relation avec les désordres causés par la non-conformité de la chaudière, de sorte qu'elles peuvent prétendre à une indemnisation au titre du préjudice moral subi.

Eu égard aux éléments de la cause, le tribunal évalue *ex aequo et bono* ce préjudice à 1.000.- euros.

Compte tenu de l'ensemble des considérations qui précèdent, la demande des parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) est partant à déclarer fondée à hauteur d'une somme totale de 20.825,75 euros (19.825,75 + 1.000).

Conformément aux articles 15 et 15-1 de la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, telle que modifiée, il y a lieu de faire droit à la demande en majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement.

- *quant aux frais et honoraires d'avocat*

En vertu de l'article 1382 du Code civil, « [t]*out fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer*. »

L'article 1383 du même code poursuit que « [c]*hacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou son imprudence*. »

Il est aujourd'hui de principe que les honoraires que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe (cf. Cass., 9 février 2012, arrêt n° 5/12, JTL 2012, n° 20, p. 54 ; CA, 20 novembre 2014, n° 39462).

En effet, s'il est vrai que le paiement des honoraires d'avocat trouve son origine première dans le contrat qui lie le client à son avocat, il est non moins vrai que si le dommage dont se plaint la victime trouve sa cause dans la faute du responsable, le recours à l'avocat pour obtenir indemnisation de ce dommage, bien que distinct du dommage initial, est une suite nécessaire de cette faute et partant en lien causal avec elle.

La circonstance que l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile permette 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 (cf. CA, 17 février 2016, n° 41704).

Les frais et honoraires d'avocat peuvent ainsi donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure.

Il est, d'un autre côté, également de principe, que l'exercice d'une action en justice est libre de même que le fait de résister à une action. On ne peut « *admettre que le seul fait d'engager un procès sans avoir la certitude absolue de réussir constitue une faute* » (cf. CA, 14 février 2024, n° CAL-2023-00109).
La question du caractère réparable ou non des frais et honoraires d'avocat est dès lors à apprécier *in concreto* dans le cadre de chaque affaire, notamment en fonction de la complexité factuelle ou juridique nécessitant l'intervention d'un avocat (cf. CA, 22 décembre 2015, n° 59/715).

La demande des parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat n'est ainsi à déclarer fondée que pour autant qu'elles établissent que la résistance de PERSONNE3.) face au litige, ayant mené à l'introduction de la présente action judiciaire, puisse être qualifiée d'abusive ou anormale (voir en ce sens : TAL, 7 mai 2021, nos 180576 et 183099).

Le simple fait de succomber dans le cadre d'une procédure judiciaire ne saurait automatiquement ouvrir le droit à indemnisation au titre des honoraires d'avocat supportés.

En l'espèce, bien qu'il se soit vu présenter un certificat de non-conformité de la chaudière aux normes en vigueur, PERSONNE3.) a continué à résister à toute demande de la part des parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) de sorte que ces dernières ont dû recourir aux services rémunérés d'un avocat pour faire valoir leurs droits en justice.

Dans les conditions factuelles de l'espèce, il est donc établi que PERSONNE3.) a commis une faute civile devant engager sa responsabilité.

La demande des parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) en répétition de leurs frais et honoraires d'avocat est partant à déclarer non fondée.

Au vu des notes et honoraires versées en cause, à savoir un mémoire d'honoraire n° NUMERO3.) du 15 mars 2023 d'un montant de 1.914.- euros, dûment acquitté en date du 24 mars 2023, ainsi qu'un mémoire d'honoraires subséquent n° NUMERO0.) du 27 février 2024 d'un montant de 6.690.- euros, dûment acquitté en date du 1er mars 2024, et en l'absence de contestations circonstanciées de la part de PERSONNE3.) quant aux prédites notes d'honoraires et extraits bancaires y relatifs, il y a lieu de déclarer la demande formulée sur ce point par les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) fondée à hauteur de la somme totale de 8.604.- euros (1.914 + 6.690).

- *quant aux demandes accessoires*

Indemnités de procédure :

En l'espèce, tant les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) que PERSONNE3.) sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Aux termes de l'article 240 précité, « *lorsqu'il apparaît 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 partie à lui payer le montant qu'il détermine*. »
De ce texte, la jurisprudence a déduit trois conditions pour l'allocation d'une indemnité de procédure : une issue favorable du procès pour la partie qui demande l'indemnité de procédure, la dépense de sommes irrécouvrables et l'iniquité.

Le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile n'est pas la faute ; il s'agit de considérations d'équité qui justifient le principe d'une condamnation et qui déterminent en même temps le montant de celle-ci.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass., n° 60/15 du 2 juillet 2015, n° 3508).

Au vu de l'issue du litige, PERSONNE3.) ne peut prétendre à une indemnité de procédure, de sorte que sa demande formulée en ce sens est à rejeter.

Il serait cependant inéquitable de laisser à charge des parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'elles ont dû exposer. Eu égard à l'envergure du litige, à son degré de difficulté et aux soins y requis, leur demande en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer fondée et justifiée pour le montant fixé *ex aequo et bono* à 500.- euros.

Frais et dépens de l'instance :

En application des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Dans la mesure où PERSONNE3.) succombe à l'instance, les entiers frais et dépens sont à sa charge, avec distraction au profit de Maître Ersan ÖZDEK, avocat constitué qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

rejette le moyen tiré du libellé obscur,

dit que l'exploit d'assignation du 3 août 2023 est régulier,

dit la demande d'PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) sur base des articles 1641 et suivants du Code civil partiellement fondée,

partant,

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) une somme de 19.825,75 euros, à titre de préjudice matériel,

déboute pour le surplus,

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) une somme de 1.000.- euros, à titre de préjudice moral,

déboute pour le surplus,

dit que le taux d'intérêt légal sera augmenté de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement,

dit la demande d'PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat fondée,

partant, condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) une somme de 8.604.- euros (1.914 + 6.690), à titre de remboursement des frais et honoraires d'avocat,

dit la demande d'PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, partiellement fondée,
partant condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 500.- euros,

dit la demande de PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, non fondée,

partant, en déboute,

condamne PERSONNE3.) aux entiers frais et dépens de l’instance avec distraction au profit de Maître Ersan ÖZDEK, avocat constitué qui la demande, affirmant en avoir fait l’avance.