Texte pseudonymisé

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

Jugement civil n° 2025TALCH08/00053

Audience publique du mercredi, 2 avril 2025.

Numéro du rôle : TAL-2022-00141

Composition :

Sandra ALVES ROUSSADO, vice-présidente,
Hannes WESTENDORF, juge,
Elodie DA COSTA, juge,
Guy BONIFAS, greffier.

ENTRE

1) PERSONNE1.), fonctionnaire, demeurant à L-ADRESSE1.),
2) PERSONNE2.), infirmière, demeurant à L-ADRESSE2.),

parties demanderesses aux termes des exploits de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 29 octobre 2022 ainsi que de l'huissier de justice suppléant Marine HAAGEN, en remplacement de l'huissier de justice Yves TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 2 novembre 2022,

comparaissant par Maître Charles KAUFHOLD, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

1) PERSONNE3.), employé, demeurant à L-ADRESSE3.),
2) PERSONNE4.), infirmier, demeurant à L-ADRESSE3.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit HAAGEN,

comparaissant par la société KRIEGER ASSOCIATES S.A., représentée par Maître Georges KRIEGER, avocat, demeurant à Luxembourg,

3) la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.àr.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit WEBER,

ayant comparu initialement par la société Étude FELTEN, ASSA & Associés, représentée par Maître Roland ASSA, avocat, demeurant à Luxembourg, assisté de Maître Denis WEINQUIN, avocat et comparaissant actuellement par Maître Roland ASSA, avocat, demeurant à Luxembourg, assisté de Maître Denis WEINQUIN, avocat.

_____

LE TRIBUNAL

1. Faits constants :

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après « les consorts ADRESSE5.) ») ont acquis suivant acte notarié du 13 août 2019, par devant Maître Edouard DELOSCH, notaire de résidence à Luxembourg, une maison d'habitation sis à L-ADRESSE2.), inscrite au cadastre sous le numéro NUMERO0.), lieu-dit « ADRESSE2.) »bâtiment d'habitation, bâtiment non défini, contenant 11 ares et 14 centiares, ayant appartenu à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) (ci-après : « les consorts GROUPE1.) »).

2. Procédure

Par exploits d'huissier des 29 octobre et 2 novembre 2021, les consorts ADRESSE5.), comparaissant par Maître Charles KAUFHOLD, ont fait donner assignation aux consorts GROUPE1.) et à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après la « société SOCIETE1.) ») à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.
La société anonyme KRIEGER ASSOCIATES, représentée par Maître Georges KRIEGER, s'est constituée pour PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en date du 3 novembre 2021.

La société à responsabilité limitée AS-AVOCATS ÉTUDE ASSA ET SCHAACK, représentée par Maître Roland ASSA, s'est constituée pour la société SOCIETE1.) en date du 15 novembre 2021.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2022-00141 du rôle. Elle a été soumise à l'instruction de la 8e section.

Par constitution de nouvel avocat du 23 novembre 2022, Maître Roland ASSA s'est constitué pour la société SOCIETE1.) en remplacement de la société à responsabilité limitée AS-AVOCATS ÉTUDE ASSA ET SCHAACK, représentée par Maître Roland ASSA.

L'instruction a été clôturée par voie d'ordonnance du 18 septembre 2024 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 19 février 2025 pour plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré à la même date.

3. Prétentions et moyens des parties

3.1. PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

Aux termes de leurs dernières conclusions de synthèse notifiées le 5 juillet 2024, les consorts ADRESSE5.) demandent au tribunal :

à titre principal, de :

- condamner les consorts GROUPE2.) et la société SOCIETE1.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, à payer aux consorts ADRESSE5.) le montant de 409.705 euros à titre de dommages-intérêts pour les vices affectant l'annexe de la maison sise L-ADRESSE2.), avec les intérêts légaux à partir du 25 juin 2019, sinon à partir de la demande en justice ;

à titre subsidiaire, de :

- nommer un expert avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé, de :

    - dresser un constat détaillé des vices cachés de dégradation structurelle affectant l'annexe de la maison sise L-ADRESSE2.), ainsi que de tout autre vice, défaut, dégât, dégradation, malfaçon et dommage affectant ladite maison ;
    - déterminer leurs causes et origines ;
    - se prononcer sur les moyens et travaux pouvant y porter remède ;
    - évaluer le coût des travaux à effectuer afin d'y porter remède ;
    - estimer la durée prévisible des travaux à effectuer afin d'y porter remède ;
    - donner une évaluation du dédommagement à verser aux propriétaires concernés en cas d'impossibilité de remise en pristin état ;
    - dire si les vices, défauts, dégâts, dégradations, malfaçons et dommages affectant ledit immeuble sont de nature à compromettre sa solidité ou à le rendre impropre à sa destination ou encore à en limiter la pleine et entière jouissance par ses occupants ;
    - fournir tous les éléments de fait techniques permettant ultérieurement au tribunal saisi au principal de statuer sur les responsabilités éventuellement encourues ;

en tout état de cause :

- condamner les consorts GROUPE2.) et la société SOCIETE1.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part à payer aux consorts PERSONNE5.) montant de 1.500.- euros à titre de dommages-intérêts pour les frais d'expertise ;

- condamner les consorts GROUPE2.) et la société SOCIETE1.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part à payer aux consorts ADRESSE5.) le montant de 14.625.- euros à titre de dommages-intérêts pour les frais d'avocat ;

- débouter les consorts GROUPE2.) et la société SOCIETE1.) de leurs demandes formulées à l'encontre des consorts ADRESSE5.) ;

- condamner les consorts GROUPE2.) et la société SOCIETE1.) chacun à payer aux consorts ADRESSE5.) le montant de 5.000.- euros au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

- condamner les consorts GROUPE2.) et la société SOCIETE1.) aux frais et dépens et en ordonner la distraction au profit de Maître Charles KAUFHOLD ;

- ordonner l'exécution provisoire du jugement.

À l'appui de leur demande de dommages-intérêts au titre des vices affectant l'annexe de leur maison, les consorts ADRESSE5.) invoquent la garantie des vices cachés prévue par les articles 1641 et suivants du Code civil. En se basant sur l'article 1644 du Code civil, ils considèrent que les acquéreurs auraient le choix de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix.

D'après les consorts ADRESSE5.), les vices cachés qui affecteraient l'annexe de leur maison résulteraient de la présence de fondations inappropriées par rapport au sol argileux, provoquant une dégradation structurelle continue de l'annexe. Ils affirment qu'ils n'auraient pas été informés de cette problématique entraînant un processus de fissuration continue, étant donné que les consorts GROUPE2.) et la société SOCIETE1.) se seraient contentés d'expliquer que les fissures sur le mur seraient dues à une arrivée d'eau souterraine et que ce problème aurait été résolu à travers la mise en place d'un drainage. Les consorts ADRESSE5.) soutiennent que les rapports et expertises faisant état des malfaçons ne leur auraient été envoyés qu'après la signature de l'acte de vente. Ils précisent que ni le compromis de vente ni l'acte notarié n'auraient fait référence à cette problématique. Ils exposent, par ailleurs, que les dommages engendrés à plusieurs endroits de la maison auraient été cachés à l'aide de travaux de rénovation. Selon les consorts ADRESSE5.), leurs possibilités de vérification auraient ainsi été entravées. Ils estiment que l'antériorité du vice à la vente, sa gravité, ainsi que son caractère caché seraient démontrés. En faisant référence aux pièces versées par les consorts GROUPE2.), les consorts ADRESSE5.) estiment que ces derniers chercheraient à déplacer le regard sur des fissures apparentes qui ne présenteraient aucun lien avec les vices cachés invoqués par eux.

Au soutien de leur demande en dommages-intérêts au titre des vices affectant l'annexe de leur maison, formulée à l'encontre de la société SOCIETE1.), les consorts ADRESSE5.) se fondent, à titre principal, sur la responsabilité contractuelle en faisant état d'un manquement de la société SOCIETE1.) à ses obligations d'assistance, d'information et de conseil. Ils expliquent que la société SOCIETE1.) aurait omis de les informer des vices cachés avant la conclusion de la vente. Ils précisent, à ce sujet, que les rapports et expertises sur la problématique invoquée ne leur auraient été communiqués qu'après la signature de l'acte notarié. À titre subsidiaire, les consorts ADRESSE5.) basent leur demande à l'égard de la société SOCIETE1.) sur le fondement de la responsabilité délictuelle.

Au sujet de l'attestation testimoniale de PERSONNE6.) versée par la société SOCIETE1.), les consorts ADRESSE5.) font valoir que PERSONNE6.) ne pourrait pas témoigner en raison de son implication en tant que gérant, bénéficiaire effectif, ainsi qu'associé unique de la société SOCIETE1.) au cours de la vente de l'immeuble. Ils ajoutent que PERSONNE6.) aurait encaissé une commission pour cette vente.

En ce qui concerne le courriel du 19 février 2020 invoqué par PERSONNE3.) et PERSONNE4.), les consorts ADRESSE5.) observent que ce courriel ne disposerait d'aucune valeur probante, étant donné qu'il aurait été envoyé en réaction à leur dénonciation des vices constatés.

S'agissant de l'attestation testimoniale de PERSONNE7.) versée également par la société SOCIETE1.), les consorts ADRESSE5.) soutiennent qu'ils ne connaîtraient pas

PERSONNE7.). Ils invoquent, sur le fondement de l'article 402 du Nouveau Code de procédure civile, l'irrecevabilité de cette attestation, dès lors que PERSONNE7.) n'aurait pas personnellement constaté la mise à disposition d'un classeur aux acquéreurs lors des visites de la maison. Les consorts ADRESSE5.) estiment encore que l'attestation testimoniale ne contiendrait aucune référence quant aux circonstances de temps et de lieu et qu'il serait impossible de comprendre quel aurait été le contenu du classeur mentionné, de sorte que l'attestation serait également irrecevable pour défaut de précision. Finalement, les consorts ADRESSE5.) évoquent l'existence d'une communauté d'intérêts résultant du lien de dépendance professionnel de PERSONNE7.) vis-à-vis de la société SOCIETE1.).

À l'appui de leur demande d'expertise, les consorts ADRESSE5.) font valoir qu'au regard du nombre important de vices cachés au moyen de travaux de rénovation et au vu des contestations de la part des consorts GROUPE2.) et de la société SOCIETE1.), il conviendrait de nommer un expert aux fins de la fixation des débats et d'une administration claire du litige. Les consorts ADRESSE5.) considèrent, par ailleurs, que les consorts GROUPE2.) et la société SOCIETE1.) ayant empêché 'qu'une expertise contradictoire soit ordonnée en référé, ils ne pourraient pas invoquer une carence dans l'administration de la preuve.

Au soutien de leur demande en dommages-intérêts au titre des frais d'expertise et frais d'avocat, les consorts ADRESSE5.) invoquent la responsabilité délictuelle en se fondant sur les articles 1382 et 1383 du Code civil.

Pour s'opposer à la demande de nullité, sinon d'irrecevabilité des assignations formulées par les consorts GROUPE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soutiennent que ces demandes n'auraient pas été soulevées *in limine litis* et l'existence d'un préjudice n'aurait pas été démontrée. Ils expliquent qu'ils demanderaient le paiement du montant chiffré par l'expert dans son rapport d'expertise qui figurerait parmi les pièces énumérées dans leur assignation. Ils ajoutent que les parties défenderesses auraient longuement conclu sur le fond du litige, de sorte qu'ils n'auraient pas pu se méprendre sur l'objet et la cause de ce litige.

Pour contester l'irrecevabilité de la demande en dommages-intérêts au titre des vices affectant l'annexe de la maison, soulevée par les consorts GROUPE2.) et par la société SOCIETE1.), les consorts ADRESSE5.) font valoir qu'ils n'auraient pas connu l'existence des vices lors de leur première visite des lieux. Ils précisent que le dossier contenant les rapports et expertises relatifs à cette problématique n'aurait été mis à leur disposition qu'une semaine après la vente de l'immeuble. Ils estiment, toutefois, que la mise à disposition de ce dossier ne leur aurait pas permis d'avoir la certitude des vices cachés invoqués qui ne se seraient révélés que lors de l'expertise unilatérale effectuée par l'expert Pitt CHRISNACH. Ils affirment qu'ils auraient dénoncé les vices dès leur connaissance, sans attendre la rédaction intégrale du rapport d'expertise. Selon les consorts ADRESSE5.), le point de départ du bref délai se situerait en février 2020 ou au plus tôt en septembre 2019 et ils auraient dénoncé les vices cachés en date du 7 février 2020. Ils considèrent que le bref délai aurait été respecté, dès lors que la dénonciation des vices serait intervenue dans les six mois après leur connaissance. Par ailleurs, les consorts ADRESSE5.) précisent qu'en travaillant en tant que fiscaliste et infirmière, ils seraient profanes en matière d'ingénierie et de construction immobilière.

3.2. PERSONNE3.) et PERSONNE4.)

Aux termes de leurs dernières conclusions de synthèse notifiées le 15 avril 2024, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) demandent au tribunal :

à titre principal, de :

- déclarer nulles, sinon irrecevables les assignations des 29 octobre et 2 novembre 2021 ;

à titre subsidiaire, de :

- déclarer la demande de dommages-intérêts formulée par les consorts ADRESSE5.) au titre des vices affectant l'annexe de leur maison irrecevable ;

à titre plus subsidiaire, de :

- débouter les consorts ADRESSE5.) de leur demande de dommages-intérêts au titre des vices affectant l'annexe de leur maison ;

en tout état de cause, de :

- déclarer irrecevable, sinon rejeter la demande en instauration d'une expertise formulée par les consorts ADRESSE5.) ;

- condamner les consorts ADRESSE5.) chacun pour le tout, sinon chacun pour la moitié au paiement des frais d'expertise ;

- débouter les consorts ADRESSE5.) de leur demande de dommages-intérêts au titre des frais d'expertise ;

- débouter les consorts ADRESSE5.) de leur demande de dommages-intérêts au titre des frais d'avocat ;

- débouter les consorts ADRESSE5.) de leur demande au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

- débouter les consorts ADRESSE5.) de leur demande au titre des frais et dépens ;

- débouter les consorts ADRESSE5.) de leur demande en exécution provisoire du jugement ;

à titre reconventionnel, de :

- condamner les consorts ADRESSE5.) chacun pour le tout, sinon chacun pour la moitié à payer le montant de 6.000.- euros à PERSONNE3.) et le montant de 6.000.- euros à PERSONNE4.) au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

- condamner les consorts ADRESSE5.) chacun pour le tout, sinon chacun pour la moitié aux frais et dépens et en ordonner la distraction au profit de la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES, représentée par Maître Georges KRIEGER.

À l'appui de leur demande de nullité des assignations des 29 octobre et 2 novembre 2021, les consorts GROUPE1.) invoquent, à titre principal, la violation de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile. Ils soutiennent que les consorts ADRESSE5.) n'auraient pas procédé à la ventilation de leurs demandes en omettant d'individualiser les montants réclamés par chacun d'eux, ainsi que les montants dus par chacun des défendeurs. Ils affirment que les assignations ne comporteraient aucune explication qui justifierait une solidarité entre défendeurs et aucune quote-part ne serait mentionnée s'agissant des demandes en condamnation individuelle pour partie. Les consorts GROUPE2.) précisent qu'il n'existerait pas de communauté de biens entre les consorts ADRESSE5.), dès lors que ces derniers ne seraient pas mariés. Ils font valoir qu'ils ne seraient pas en mesure de se défendre face à cette absence de ventilation des demandes.

À titre subsidiaire, les consorts GROUPE2.) fondent leur demande de nullité, sinon d'irrecevabilité des assignations des 29 octobre et 2 novembre 2021 sur le libellé obscur. En renvoyant aux développements qui précèdent et en invoquant un manque de clarté des assignations, ils font valoir qu'ils ne pourraient pas organiser leur défense.

Au fond, les consorts GROUPE2.) considèrent que les vices n'auraient pas été dénoncés dans un bref délai à partir du moment où ils auraient été constatés ou auraient dû être constatés conformément à l'article 1648 du Code civil. Ils indiquent que le dossier contenant les rapports et expertises de l'immeuble aurait été consulté et discuté avec les consorts ADRESSE5.) lors des visites, avant la signature du compromis de vente. Ils estiment que les consorts ADRESSE5.) auraient eu connaissance des vices avec certitude dès le 21 juin 2019 et ils auraient été au courant qu'il s'agirait de vices non résolus. Les consorts GROUPE2.) ajoutent que le dossier en question aurait été remis aux consorts ADRESSE5.) le jour de la signature de l'acte notarié en date du 13 août 2019. Ils exposent que, même si les consorts ADRESSE5.) avaient reçu le dossier uniquement une semaine après la signature de l'acte notarié, ils auraient eu connaissance des vices au plus tard le 20 août 2019. Ils font valoir qu'étant donné que la dénonciation des vices ne serait intervenue que huit mois, sinon six mois après leur connaissance par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), la demande de dommages-intérêts y afférente serait irrecevable pour cause de tardiveté.

Quant à l'attestation testimoniale de PERSONNE6.), les consorts GROUPE2.) soutiennent qu'en matière de vices cachés, la preuve pourrait être apportée par tous les moyens. Selon eux, toute personne qui ne serait pas partie à l'instance aurait la possibilité de témoigner. Dans ce contexte, ils invoquent que la personnalité d'une société commerciale serait distincte de celle de son dirigeant et de ses associés. Ils estiment, par ailleurs, que la simple allégation d'un intérêt dans le chef du témoin ne suffirait pas pour douter de l'objectivité de son témoignage. Ils affirment, en outre, que les déclarations de PERSONNE6.) seraient pertinentes, dès lors que ce dernier serait un témoin direct. Ils font valoir que l'attestation testimoniale de PERSONNE6.) serait confirmée par un courriel envoyé antérieurement à l'assignation en date du 19 février 2020.

En ce qui concerne l'attestation testimoniale de PERSONNE7.), les consorts GROUPE1.) font valoir que les témoignages indirects auraient été admis par la jurisprudence. Ils indiquent que l'attestation testimoniale de PERSONNE7.) confirmerait que, lors des visites de la maison, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient reçu l'ensemble des informations relatives à la vente.

S'agissant du rapport d'expertise du 20 janvier 2020 de l'expert Pitt CHRISNACH, ils considèrent que ce rapport serait à peine lisible, les conclusions de l'expert ne seraient étayées par aucune pièce et les photos annexées au rapport confirmeraient le caractère apparent des vices invoqués. Ils soutiennent, par ailleurs, que l'expert ne se serait pas prononcé en connaissance de cause, dès lors qu'il ne serait pas démontré qu'il aurait été au courant de la remise du dossier contenant les rapports et expertises de l'immeuble aux consorts ADRESSE5.) le jour de la signature de l'acte notarié.

Pour conclure au rejet de la demande de dommages-intérêts des consorts ADRESSE5.) au titre des vices affectant l'annexe de leur maison, les consorts GROUPE2.) invoquent, à titre principal, l'absence de vices cachés au sens des articles 1641 et suivants du Code civil. Ils expliquent que les vices invoqués seraient apparents et auraient été vus et discutés avec les consorts ADRESSE5.) lors des visites. Ils précisent que, lors de la visite du 21 juin 2019, les consorts ADRESSE5.) auraient consulté le dossier contenant les rapports et expertises de l'immeuble. Ils évoquent encore que les consorts ADRESSE5.) auraient confirmé dans leurs assignations qu'ils auraient eu connaissance de ces vices non résolus.

À titre subsidiaire, les consorts GROUPE1.) contestent le quantum de la demande. Ils font valoir que le rapport d'expertise du 20 janvier 2020 de Pitt CHRISNACH ne reposerait sur aucune pièce et devrait être rejeté. Ils considèrent, par ailleurs, que le montant demandé engloberait également les vices apparents qui auraient été acceptés par les consorts ADRESSE5.).

Pour s'opposer à la demande d'expertise formulée par les consorts ADRESSE5.), les consorts GROUPE1.) soutiennent, à titre principal, sur le fondement de l'article 351, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile, qu'au regard de la carence des consorts ADRESSE5.) dans l'administration de la preuve, aucune mesure d'instruction ne pourrait être ordonnée. À titre subsidiaire, ils affirment que la mission de l'expertise demandée serait trop générale, étant donné qu'elle concernerait l'ensemble de l'immeuble, elle n'écarterait pas les vices apparents non couverts par la garantie et elle pourrait inclure des vices qui n'auraient pas été dénoncés.

Concernant les demandes en dommages-intérêts des consorts ADRESSE5.) au titre des frais d'expertise et d'avocat, les consorts GROUPE1.) contestent ces demandes tant en leur principe qu'en leur quantum. Ils estiment qu'aucune faute délictuelle n'aurait été démontrée dans leur chef. Par ailleurs, ils observent que les factures versées ne seraient ni vérifiables ni justifiées, puisqu'elles ne contiendraient aucune liste des prestations. Ils ajoutent que les factures antérieures aux assignations ne seraient pas en lien avec cette instance. Ils expliquent que, dès lors que les consorts ADRESSE5.) auraient pris le choix d'avoir recours à un avocat, ils devraient en supporter les conséquences. Dans le même ordre d'idée, ils invoquent que les consorts ADRESSE5.) auraient recouru à un expert malgré le fait qu'ils connaissaient la maison achetée et disposaient du dossier contenant

les rapports et expertises de l'immeuble. Finalement, ils font encore valoir qu'il n'existerait aucun lien de causalité direct entre une faute et le préjudice invoqué.

3.3. La société SOCIETE1.)

Aux termes de ses dernières conclusions récapitulatives notifiées le 29 juin 2023, la société SOCIETE1.) demande au tribunal de :

- déclarer irrecevable, sinon rejeter la demande de dommages-intérêts des consorts ADRESSE5.) au titre des vices affectant l'annexe de leur maison ;

- débouter les consorts ADRESSE5.) de leur demande en instauration d'une expertise ;

- débouter les consorts ADRESSE5.) de leur demande de dommages-intérêts au titre des frais d'expertise ;

- débouter les consorts ADRESSE5.) de leur demande de dommages-intérêts au titre des frais d'avocat ;

- débouter les consorts ADRESSE5.) de leur demande au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

- condamner les consorts ADRESSE5.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 2.000.- euros au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

- débouter les consorts ADRESSE5.) de leur demande au titre des frais et dépens ;

- condamner les consorts ADRESSE5.) au paiement des frais et dépens ;

- débouter les consorts ADRESSE5.) de leur demande en exécution provisoire du jugement.

Pour conclure à l'irrecevabilité, sinon au rejet de la demande en dommages-intérêts au titre des vices affectant l'annexe de leur maison, formulée par les consorts ADRESSE5.) sur le fondement de la responsabilité contractuelle, la société SOCIETE1.) fait valoir qu'il n'existerait aucun contrat entre ces derniers et elle-même, étant donné qu'elle aurait été mandatée par les vendeurs, PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

Quant au fondement subsidiaire de cette demande sur la responsabilité délictuelle, la société SOCIETE1.) soutient que les vices invoqués n'auraient pas été cachés, mais les consorts ADRESSE5.) auraient été négligents en n'analysant pas la maison de manière suffisamment sérieuse et en ignorant le contenu du dossier qui aurait été à leur disposition. La société SOCIETE1.) invoque le rôle passif et un manque de diligence des consorts ADRESSE5.). Selon elle, même un profane devrait savoir qu'au fil du temps, il y aurait une variation des sols et les nombreuses fissures auraient dû éveiller la suspicion des consorts ADRESSE5.).

La société SOCIETE1.) affirme encore qu'en raison du caractère manifestement apparent des vices invoqués, ses obligations d'information et de conseil ne s'appliqueraient pas, sinon seraient très réduites. Elle estime, par ailleurs, qu'elle aurait communiqué toutes les informations utiles relatives aux vices. Elle explique qu'elle aurait attiré l'attention des consorts ADRESSE5.) sur l'existence des vices, ainsi que sur la possibilité de consulter les rapports et expertises y relatifs. Elle ajoute que les vices auraient été discutés lors des visites des lieux et devant le notaire. Selon la société SOCIETE1.), les consorts ADRESSE5.) ne prouveraient pas l'existence d'un conseil erroné. Elle fait encore valoir qu'il ne saurait lui être reproché de ne pas avoir laissé le dossier contenant les rapports et expertises dans la maison, dès lors que les consorts ADRESSE5.) n'y auraient pas porté le moindre intérêt et qu'ils n'auraient, dans ce cas, de toute façon pas pu entrer en possession du dossier avant leur entrée en jouissance effective de la maison.

En outre, la société SOCIETE1.) soutient que l'existence des vices aurait été prise en considération lors de la négociation du prix. Elle explique que le compromis de vente mentionnerait que l'immeuble serait vendu dans l'état où il se trouverait, incluant ainsi les vices apparents invoqués.

Selon la société SOCIETE1.), les attestations testimoniales de PERSONNE6.) et PERSONNE7.) confirmeraient que les consorts ADRESSE5.) auraient été rendus attentifs à l'existence du dossier contenant les rapports et expertises de l'immeuble. Pour conclure à la recevabilité de l'attestation testimoniale de PERSONNE6.), la société SOCIETE1.) fait valoir que PERSONNE6.) ne serait ni son gérant ni détenteur de ses parts sociales, étant donné qu'il aurait cédé ses parts à la société SOCIETE1.) SARL en date du 23 décembre 2019. Elle ajoute, à ce sujet, que la règle selon laquelle nul ne pourrait être entendu comme témoin dans sa propre cause serait d'interprétation stricte. Par ailleurs, la société SOCIETE1.) invoque le principe de l'égalité des armes et la manifestation de la vérité, estimant que PERSONNE6.) serait le seul témoin des faits litigieux. Quant à la recevabilité de l'attestation testimoniale de PERSONNE7.), la société SOCIETE1.) soutient que cette dernière serait également tierce à l'instance. D'après la société SOCIETE1.), le fait que l'attestation testimoniale serait antérieure aux assignations, n'affecterait pas sa recevabilité. Elle considère encore que l'attestation de PERSONNE7.) serait conforme à l'article 402 du Nouveau Code de procédure civile.

4. Appréciation :

4.1. Quant à la recevabilité :

A) Quant à la violation de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile et au libellé obscur

Les consorts GROUPE2.) soulèvent la nullité, sinon l'irrecevabilité des assignations du 29 octobre et 2 novembre 2021 pour violation de l'article 154 du Nouveau Code de Procédure civile due à l'absence de ventilation des demandes par les consorts ADRESSE5.).

Ils font en ce sens valoir qu'ils resteraient dans l'impossibilité de se défendre en l'absence de détermination des sommes d'argent revendiquées par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) individuellement dans la mesure où ils ne seraient pas mariés et disposeraient d'un patrimoine propre.

Les consorts ADRESSE5.) resteraient également en défaut de justifier leur demande en condamnation solidaire.

À titre subsidiaire, les consorts GROUPE2.) soulèvent l'irrecevabilité des assignations pour cause de libellé obscur et soulèvent les mêmes raisons qui précèdent.

L'exception du *libellé obscur* trouve son fondement légal dans l'article 154 alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile, suivant lequel l'exploit d'ajournement contiendra, « *(...) l'objet de la demande et un exposé sommaire des moyens (...)* », le tout à peine de nullité.

En conséquent, les consorts GROUPE2.) ne sauraient valablement soulever la nullité sinon l'irrecevabilité principalement, pour violation de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile et subsidiairement pour libellé obscur.

La jurisprudence est constante pour retenir que la nullité affectant l'acte qui ne répond pas aux exigences de l'article 154, point 1, du Nouveau Code de procédure civile constitue une nullité de pure forme, soumise aux conditions cumulatives de l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile : 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.

En l'espèce, l'exception du libellé obscur a été présentée pour la première fois par les consorts GROUPE2.), dans le cadre de leurs conclusions de synthèse du 11 décembre 2023, soit dans le cadre de leur cinquième corps de conclusions, de sorte que l'exception n'a pas été soulevée au seuil de l'instance, et n'est donc pas recevable.

B) Quant à fin de non-recevoir tirée de la forclusion

Les consorts GROUPE1.) soutiennent que les consorts ADRESSE5.) seraient forclos à agir, à défaut d'avoir dénoncé les vices endéans un bref délai conformément à l'article 1648 du Code civil.

Pour déterminer si la demande se heurte à une forclusion, il convient de déterminer la nature des relations entre parties et le régime de garantie applicable.

Par application de l'article 1582 du Code civil, la vente est une convention par laquelle l'un s'oblige à livrer une chose, et l'autre à la payer.

Il n'est pas contesté que les parties sont liées par l'acte authentique du 13 août 2019 dressé par devant Maître Edouard DELOSCH, notaire de résidence au Luxembourg, aux termes duquel les consorts GROUPE2.) ont vendu pour le prix de 935.000.- euros aux consorts ADRESSE5.) une « *maison d'habitation, sise à L-ADRESSE2.), inscrite au cadastre comme suit : Commune de HELPERKNAPP, section BA, de BOEVANGE-SUR-ATTERT, numéro cadastral NUMERO2.), lieu-dit « ADRESSE2.) » place occupée, bâtiment à habitation, bâtiment non défini, contenant 11 ares 14 centiares*. » (page 2 de l'acte notarié de vente du 13 août 2020).

Par application de l'article 1641 du Code civil, invoqué par les consorts ADRESSE5.), 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.

Cependant, suivant article 1648, alinéa 1er, du Code civil, l'acheteur est déchu du droit de se prévaloir d'un vice de la chose s'il ne l'a pas dénoncé au vendeur dans un bref délai à partir du moment où il l'a constaté ou aurait dû le constater.

L'alinéa 2 de l'article précité indique également que « *L'acheteur est déchu de son action à l'expiration d'un délai d'un an à compter de la dénonciation prévue à l'alinéa qui précède, sauf au cas où il aurait été empêché de la faire valoir par suite de la fraude du vendeur*. »

Suivant le prédit article, il ne suffit pas de dénoncer ou de faire constater le vice dans le temps imparti, mais il faut intenter en outre une action.

Le délai institué par l'article 1648 du Code civil se dédouble en deux délais de déchéance, un bref délai de dénonciation du vice, et à son expiration, un délai d'action d'un an.

L'acheteur est déchu du droit de se prévaloir d'un vice de la chose s'il ne l'a pas dénoncé au vendeur dans un bref délai à partir du moment où il l'a constaté ou aurait dû le constater.

Le point de départ du bref délai se situe dès lors au moment de la découverte du vice.

Souvent ce que l'on observe est seulement la mauvaise qualité de la chose ou son fonctionnement défectueux ; mais ce sont là des manifestations extérieures dont on ne peut pas toujours conclure, avec certitude, à l'existence d'un vice. Il faut en principe être à même d'en déterminer l'origine pour mettre en jeu la garantie (Cour d'appel 30 mars 2006 n° 20805 et 24258 du rôle, 28 mai 2008, n° 31983 du rôle). L'acquéreur ne saurait en effet être privé du droit de se plaindre avant d'avoir pu se trouver en position de le faire, ce qui est le fondement du principe selon lequel on ne laisse pas courir une

prescription contre celui qui n'est pas en état d'agir. Ainsi, le point de départ du délai peut être retardé jusqu'au moment où il est possible de déceler l'origine du mauvais état de la chose ; le but des mesures d'instruction étant de permettre aux demandeurs de déterminer le défaut dans son principe et de savoir contre qui intenter l'action en garantie (Cour d'appel, 4 décembre 2013, n° 38367 du rôle).

Le point de départ du bref délai est apprécié *in abstracto*, c'est-à-dire, la durée du bref délai est une question de fait appréciée souverainement par le tribunal en fonction de la nature des vices et des circonstances de la cause.

Il entre ainsi dans le pouvoir souverain des juges du fond de déterminer précisément à quel moment l'acquéreur a eu effectivement connaissance de l'existence du prétendu vice caché.

En l'espèce, les consorts ADRESSE5.) ne nient pas avoir constaté plusieurs fissures lors de la visite.

Ils précisent dans le cadre de leurs écrits à maintes reprises que les vices allégués dont ils font état concernent l'annexe de la maison et non la maison en elle-même, et indiquent clairement dans le cadre de leurs écrits que ce n'est que suite à la consultation du dossier transmis par les consorts GROUPE2.), dossier qui leur aurait été transmis uniquement après la vente, qu'ils auraient constaté que l'annexe de la maison reposait sur des fondations inappropriées et qu'en l'absence d'information relative aux travaux entrepris pour la stabilisation de l'annexe, ils auraient décidé de mandater un expert afin de faire constater si les travaux entrepris avaient permis à stabiliser l'annexe.

Les consorts GROUPE2.) indiquent quant à eux que le dossier litigieux contenant l'ensemble des informations relatives à l'annexe aurait été mis à disposition de l'ensemble des visiteurs et que l'agent immobilier aurait également attiré l'attention des visiteurs de l'existence de ce classeur.

Le tribunal estime qu'il ne saurait actuellement analyser la question relative à la mise à disposition du dossier par les parties venderesses aux acquéreurs, dans la mesure où cette analyse relève d'une question de fond et oblige le tribunal d'ores et déjà à analyser également la question relative aux attestations testimoniales.

Le tribunal ignore le contenu du dossier qui aurait été mis à disposition des visiteurs, respectivement le dossier qui aurait été transmis aux consorts ADRESSE5.) par courrier.

Les consorts ADRESSE5.) versent cependant un rapport du 21 novembre 2011 relatif à la première visite de la société SOCIETE2.) (ci-après « la société SOCIETE2.) ») qui aurait été mandatée par les consorts GROUPE2.), un transmis du 19 juin 2012 de SOCIETE2.), une offre de prix de SOCIETE3.) S.A.R.L. (ci-après : « SOCIETE3.) »), un courrier du 20 juin de PERSONNE3.) à SOCIETE3.), un rapport de SOCIETE3.) du 18 juillet 2012, une facture de la société SOCIETE4.) du 18 février 2013, la société SOCIETE4.) ayant effectué les travaux suite au rapport de SOCIETE3.), un rapport de la société SOCIETE2.) de juillet 2015 transmis à PERSONNE3.) le 31 juillet 2015, qui préconise des travaux supplémentaires suite au tassement de l'annexe et l'apparition de nouvelles fissures, ainsi qu'un transmis du 18 août 2015 de la société SOCIETE2.) à

PERSONNE3.) relatif à la transmission d'une offre de prix de la société SOCIETE4.) pour la réalisation de travaux supplémentaires.

Les consorts ADRESSE5.) indiquent que ce transmis du 18 août 2015 ne contient pas d'annexe, de sorte qu'ils auraient ignoré si d'autres travaux ont été réalisés par la suite.

Les parties GROUPE2.) tout en ne contestant pas que les documents précités aient été transmis par courrier, allèguent que ces pièces auraient été remises aux consorts ADRESSE5.) le jour de la vente et qu'il ressortirait de ces pièces : «

(1) l'immeuble présente des désordres
(2) en 2011,2012 et 2015, des experts se sont prononcés sur ces désordres,
(3) certains travaux de remédiation ont été exécutés,
(4) les désordres n'ont pas été résolus en dépit de ces travaux,
(5) tous les travaux n'ont pas été réalisés. Les parties PERSONNE1.) et PERSONNE2.) relèvent elles-mêmes qu'il manque dans le dossier une offre de prix et la facture y afférente.

Tous ces éléments étaient connus des parties PERSONNE1.) et PERSONNE2.) avant la signature du contrat. »[1]

Le tribunal en déduit, que même à supposer que les prédites pièces aient été remises aux consorts ADRESSE5.) et que dans la mesure où les parties GROUPE2.) ne nient pas que d'autres pièces aient été envoyées par courrier, et compte tenu du fait que le transmis du 18 août 2015, précité ne contient pas d'annexe, c'est au plus tard en date du 20 août 2019, suite à la demande des consorts ADRESSE5.) d'obtention de l'intégralité du dossier, que les parties ADRESSE5.) ont constaté que le dossier n'était pas complet et qu'il existait partant un doute quant à la réalisation ou non des travaux supplémentaires préconisés par la société SOCIETE2.) dans le cadre de leur rapport de 2015.

Les parties ADRESSE5.) ont en conséquent chargé un expert de manière unilatérale au sujet des vices et malfaçons afin de constater si les travaux entrepris avaient permis à stabiliser l'annexe ou non.

Ainsi le 20 août 2019, les parties ADRESSE5.) n'avaient pas connaissance qu'un éventuel problème persistait, aucun élément du dossier ne permettant d'établir que les consorts ADRESSE5.) savaient ou auraient dû savoir que les travaux préconisés par la société SOCIETE2.) n'avaient pas été réalisés et que partant un éventuel problème persistait.

En dénonçant par courrier du 7 février 2020, avant réception définitive du rapport unilatéral, les prétendus vices relatifs aux fondations de l'annexe ceux-ci ont été dénoncés endéans un bref délai tel que requis par l'article 1648, alinéa 1er, du Code civil.

Conformément à l'article 1648, alinéa 4, du Code civil, l'assignation en référé signifiée le 13 janvier 2021 a interrompu le délai de déchéance d'un an, de sorte que l'assignation du 29 octobre 2021 est intervenue dans le délai légal d'un an.

L'assignation au fond ayant été introduite dans les délais légaux, la fin de non-recevoir tirée de la forclusion est à rejeter.

[1] Conclusions de synthèse de Maître Krieger du 11.04.2024

Partant, la demande est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les formes et délai de la loi.

4.2. Quant à la garantie pour vices cachés

A) L'existence d'un vice caché

Le vice caché peut être défini comme le défaut que l'acheteur ne pouvait pas déceler, compte tenu de la nature de la chose vendue, et dont il n'a pas eu connaissance au moment de la vente (Cour d'appel, 7 mai 2008, rôle n° 32552).

Il appartient à l'acheteur de vérifier, lors de la livraison de la chose, si elle est en tous points conforme à la chose vendue et si elle est exempte de vices apparents (Cour d'appel, 24 janvier 1967, Pas. 20, p. 274). En effet, par application de l'article 1642 du Code civil, le vendeur n'est pas tenu des vices apparents et dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même.

Le vice réside dans l'état défectueux de la chose, dans l'impossibilité de s'en servir dans des conditions satisfaisantes, dans les conséquences nuisibles produites à l'occasion d'une utilisation normale. Il faut que la qualité faisant défaut soit l'une des principales que l'on reconnaît à la chose. Ainsi, les défauts qui diminuent seulement l'agrément que l'on peut en tirer ne donnent pas lieu à garantie (PERSONNE8.), La responsabilité civile des personnes privées et publiques, Pasicrisie luxembourgeoise, Luxembourg, 2014, n°694).

En matière de vente ordinaire, il n'y a pas de distinction à faire entre vices affectant les gros ouvrages ou les menus ouvrages. Elle n'est faite qu'à propos de la responsabilité des constructeurs et, par extension législative, à propos de la vente d'immeuble à construire (PERSONNE8.), Tableau des délais d'action en matière de garantie des immeubles vendus et construits, P.28, p.15).

Un vice doit remplir trois conditions cumulatives pour être considéré comme caché :

Premièrement, le vice ne doit pas avoir été apparent ou connu de l'acquéreur au moment de l'acquisition du bien. L'appréciation de ce caractère caché du vice s'apprécie in abstracto.

Deuxièmement, la preuve de la gravité du vice doit être rapportée. Le bien doit avoir un défaut qui le rende impropre à l'usage auquel il est destiné ou du moins réduire fortement cet usage à tel point que l'acheteur ne l'aurait pas acheté ou à moindre prix, s'il les avait connus.

Troisièmement, le défaut doit être antérieur à l'acquisition. Le vice caché doit exister au moment de la vente et la charge de la preuve pèse sur l'acquéreur.

La charge de la preuve des vices allégués appartient à l'acheteur.

En l'espèce, les consorts ADRESSE5.) sans contester avoir constaté certaines fissures indiquent qu'on leur aurait indiqué que les fissures étaient dues à une arrivée d'eau

souterraine et que le problème aurait été résolu à travers la mise en place d'un drainage, de sorte qu'ils n'auraient pas eu connaissance que l'annexe de la maison présentait encore des problèmes. Ils font valoir que les problèmes de fondations de l'annexe auraient été découverts suite au passage de l'expert Pitt CHRISNACH. Ils s'appuient sur le rapport d'expertise unilatérale pour justifier l'existence d'un vice, rapport dont les consorts GROUPE2.) demandent le rejet pour être unilatéral.

Les consorts GROUPE2.) quant à eux contestent l'existence de vices cachés, mais soutiennent au contraire que l'ensemble des vices était apparent et connu par les consorts ADRESSE5.) suite à la mise à disposition d'un dossier/classeur et s'appuient pour ce faire sur une attestation testimoniale de l'agent immobilier et d'une dénommée PERSONNE7.) ainsi que sur un mail de l'agent immobilier.

- *Quant aux attestations testimoniales :*

L'article 405 du Nouveau Code de procédure civile dispose que « *chacun peut être entendu comme témoin, à l'exception des personnes qui sont frappées d'une incapacité de témoigner en justice* ».

Le règle que nul ne peut être entendu comme témoin dans sa propre cause est un principe fondamental, bien que non reproduit formellement dans la législation sur la procédure civile. Pour que cette règle, qui est d'interprétation stricte, trouve son application, il faut que le témoin taxé d'incapable soit véritablement partie au procès, c'est-à-dire soit en demandant, soit en défendant à un colitigant avec lequel s'est noué le contrat judiciaire que constitue une instance. (Cour d'appel, 10 juillet 1991, Pas. 28, p. 231).

L'abolition par le règlement grand-ducal du 22 août 1985 des causes de reproche inscrites dans l'ancien article 283 du Code de procédure civile a eu pour conséquence que désormais même les témoins ayant un intérêt à l'issue du procès, ne sont plus reprochables. Ce n'est que du moment que leur déposition faite sous la foi du serment se trouve en contradiction avec d'autres faits acquis en cause que le juge pourra tirer toute conséquence de droit de ces déclarations.

Partant, la notion de partie en cause doit être interprétée restrictivement comme ne visant, en principe, que les personnes directement engagées dans l'instance judiciaire, les nouvelles dispositions sur les mesures d'instruction tendant à la simplification et à la libéralisation des modes de preuve ayant élargi le plus possible les moyens susceptibles de conduire à la manifestation de la vérité et ayant aboli de façon significative la possibilité de reproche de témoins.

Les personnes morales sont réputées s'exprimer au travers de leurs représentants qui ne sont donc en principe pas admis à déclarer dans les litiges dans lesquels elles sont parties. Le représentant légal de la personne morale partie à l'instance ne peut être considéré comme un tiers admis à témoigner. (Cour d'appel du 20 juin 2012, No. 35214 et les références y citées)

Il est encore de jurisprudence constante que « *(…) de par la loi les gérants sont dans la société à responsabilité limitée les personnes physiques incarnant la personne morale en justice, la preuve testimoniale d'une personne dans un litige dans lequel est*

impliquée la société à responsabilité limitée dont il est le gérant n'est pas admissible. » (Cour de cassation 30 juin 2005, n°45/05, Pas. 33, p. 58).

En l'espèce, il ressort d'un extrait du RCS du 30 mars 2018 que PERSONNE6.) est le gérant de la société SOCIETE1.).

La société SOCIETE1.) soutient que PERSONNE6.) ne serait plus gérant de la société depuis le 23 décembre 2019, mais reste en défaut de verser de pièces en ce sens.

En conséquent, et au vu de l'extrait du RCS, PERSONNE6.) représentant de la société SOCIETE1.), est à assimiler à une partie au procès et ne saurait témoigner dans le présent litige.

L'attestation testimoniale de PERSONNE6.) est partant à écarter des débats.

Quant à l'attestation de PERSONNE7.), il résulte des écrits de celle-ci qu'elle indique clairement dans le cadre de son attestation que son employeur lui aurait indiqué qu'il aurait mis le classeur à la disposition des clients.

L'article 399 du Nouveau Code de Procédure civile dispose que « *lorsque la preuve testimoniale est admissible, le juge peut recevoir des tiers les déclarations de nature à l'éclairer sur les faits litigieux dont ils ont personnellement connaissance. Ces déclarations sont faites par attestations ou recueillies par voie d'enquête selon qu'elles sont écrites ou orales* ».

PERSONNE7.) n'ayant pas été personnellement présente aux différentes visites , elle ne fait que relater les dires de son employeur, de sorte qu'il y a également lieu d' écarter son attestation testimoniale.

Les consorts GROUPE2.) se basent également sur un courriel du 19 février 2020 qui leur aurait été adressé par l'agent immobilier.

Il résulte du prédit courriel ce qui suit :

« *Metteg Här GROUPE3.),*
Wie beschwaat confirméieren ech Iech heimat daat ech eis Clienten; PERSONNE9.), PERSONNE2.), Papescu, PERSONNE10.) an Bertrand bei de Visiten den 21.06.19 an den 24.06.19 drop opmierksam gemaach hun dass dir déi Ennerfänkungs an Ofdichtungsarbechten un ärem Haus gemach hudd a jidderengem Méiglechkeet gin hun am Dossier daat unzekucken. Deen Dossier lung bei all Visite prett um Büro op ärem Pult. »

Le tribunal constate que ce mail a été envoyé 12 jours après la dénonciation des vices par les consorts ADRESSE5.) aux consorts GROUPE2.). Il est partant incontestable que ce mail a été fait à la demande des consorts GROUPE2.) qui, bien qu'ils soutiennent dans le cadre de leurs écrits qu'ils auraient également discuté de prétendus travaux entrepris par leurs soins lors de la signature de l'acte notarié et qu'ils auraient également prétendument remis ce dossier le jour de la signature de l'acte notarié, ont demandé à l'agent immobilier de les conforter quant à la mise à disposition du classeur relatif aux travaux de drainage.

Le tribunal estime que, même à supposer qu'un classeur ait été mis à disposition de l'ensemble des visiteurs, preuve qui reste en tout état de cause d'être rapportée par les parties venderesses, à la lecture du prédit courriel, fait à la demande des consorts GROUPE2.), il n'est pas prouvé que l'agent immobilier, respectivement les parties venderesses aient systématiquement informé les potentiels acquéreurs quant à l'existence d'un potentiel problème au niveau des fondations, de sorte que les consorts GROUPE2.) ne peuvent valablement soutenir que le vice allégué par les consorts ADRESSE5.) serait apparent.

- *Quant à l'expertise Pitt CHRISNACH :*

Les consorts ADRESSE5.) versent une expertise unilatérale.

Les consorts GROUPE2.) demandent le rejet de l'expertise Pitt CHRISNACH.

Il y a lieu de rappeler que des expertises unilatérales ne sont pas d'office à rejeter, alors qu'elles peuvent servir d'élément de preuve.

Il est rappelé que l'expertise unilatérale ou officieuse, qu'une partie se fait dresser à l'appui de ses prétentions ou contestations, n'est par définition pas contradictoire. Toutefois, une telle expertise constitue un élément de preuve au sens de l'article 64 du Nouveau Code de procédure civile et s'il est régulièrement communiqué et soumis à la libre discussion des parties, il est à prendre en considération en tant qu'élément de preuve et ne peut être écarté en raison de son seul caractère unilatéral (Cour d'appel, 3 mai 2007, n° de rôle 31.186 ; Cass. 7 novembre 2002, P. 32, 363).

À noter que, même si un rapport est unilatéral, le juge peut y puiser des renseignements (comme pour toute autre pièce régulièrement versée aux débats), étant précisé qu'il ne peut faire de ces renseignements la base de sa décision, que s'ils sont corroborés par d'autres éléments (DALLOZ, Procédure civile, *verbo* mesures d'instruction confiées à un technicien, mars 1997, n° 660).

Comme toute autre pièce, un rapport unilatéral mérite examen et considération, étant précisé que les tribunaux conservent toute leur liberté d'appréciation quant à la valeur probante de ces documents, cette liberté d'appréciation étant mise en œuvre avec plus de rigueur à l'égard d'un rapport unilatéral qu'à l'égard d'un rapport contradictoire (T. HOSCHEIT, Chronique de droit judiciaire, Les mesures d'instruction exécutées par un technicien, P. 32, n° 45, in fine).

Conformément aux principes dégagés plus haut, le rapport d'expertise CHRISNACH peut valablement être pris en considération, étant donné qu'il a été régulièrement versé aux débats et débattu par les parties. Il n'en reste pas moins que, conformément aux principes dégagés par la jurisprudence, il ne sert d'élément probant qu'à condition d'être corroboré par d'autres éléments, eux aussi, par définition probants.

Le Tribunal ne peut pas de ce fait se baser exclusivement sur le prédit rapport d'expertise afin de fonder une éventuelle condamnation.

En l'espèce, les consorts ADRESSE5.) versent en outre deux photos qui montreraient des fissures qui seraient apparues après l'acquisition de la maison.

Le tribunal relève que bien que l'expert Pitt CHRISNACH explique en détail dans le cadre de la partie intitulée « SOCIETE5.) » ce qu'est une fondation, respectivement comment reconnaître les spécificités de chaque sol etc, l'expert, dans le cadre de sa partie intitulée « CAUSE DESORDRE », reste vague et n'indique pas précisément les causes des désordres constatés par ses soins.

Bien que l'expert se veut être clair, le rapport d'expertise litigieux, outre le fait qu'il a été rédigé à la main et est de ce fait difficilement lisible par moments, n'apporte pas de réponses précises.

Ainsi, l'expert indique que la cause technique des désordres se manifestant sur les lieux, à savoir les fissures, crevasses et humidité seraient « *à rechercher au niveau des éléments suivants :*

- *Résistance insuffisante du terrain*
  - *Immédiatement sous les poteaux-fondation de l'ouvrage du vide sanitaire annexé dont la date de la réalisation de cet édifice n'est pas connue à la demanderesse , si ce n'est que l'information du rapport d'expertise du 23.10.2011 par l'ingénieur dipl, la dame PERSONNE11.) (…= où par cette insuffisance un poinçonnement du sol, respectivement un tassement différentiel, ce cas est fréquent avec des fondations superficielles posant sur un sol argileux, don la force portante diminue au fur et à mesure de l'augmentation de sa teneur en eau.*
- *Les tassements dus à la compressibilité des sols sous la fondation*
  - *Selon la nature du sol argileux, la structure technique de l'ouvrage annexe et la séparation des charges, le tassement a pris la forme d'un tassement différentiel.*
- *(…)*

L'ouvrage du vide sanitaire se trouve à la base des désordres il fut réalisé d'une manière peu orthodoxe lors de la construction ultérieure en annexe. »[2]

Il résulte néanmoins du rapport d'expertise SOCIETE2.), dressé en date du 21 novembre 2011, que les consorts GROUPE2.) avaient constaté le tassement de l'annexe et avaient en ce sens eu recours au cabinet d'expertise SOCIETE2.) afin de trouver des solutions pour remédier au phénomène de tassement et ainsi limiter les fissures.

Le cabinet d'expertise SOCIETE2.) avait chargé la société SOCIETE3.) qui a procédé à une analyse technique du sol et dressé un rapport en date du 18 juillet 2012, suivant lequel il résulte que l'annexe a été construite sur un sol argileux, de sorte que les fondations de l'annexe ne seraient pas adaptées à ce type de sol.

La société SOCIETE3.) avait préconisé deux moyens pour remédier aux problèmes de tassement, les deux solutions préconisées ayant pour but de renforcer les fondations existantes et partant faire cesser le tassement de l'annexe et en conséquent limiter l'apparition de fissures.

[2] Pages 66 et 67 du rapport de l'expert Pit Chrisnach

Il résulte des pièces au dossier que des travaux ont été réalisés au courant de l'année 2013 par la société SOCIETE4.).

Cependant, les travaux préconisés par la société SOCIETE3.) n'ont pas fait cesser le tassement de l'annexe, de sorte que les fissures ont continué à apparaître.

Il ressort ainsi des pièces au dossier que le cabinet d'expertise SOCIETE2.), plus particulièrement l'expert LAHODA Tanja, assisté de l'expert Romain FISCH, ont procédé à une nouvelle visite des lieux en juillet 2015.

Lors de cette visite, les experts ont retenu que des eaux sous-terraines alimenteraient les terres, eaux sous-terraines qui feraient en sorte que la terre argileuse se gonflerait au contact de l'eau, gonflage et séchage de la terre, qui seraient à l'origine des fissures horizontales et des tassements irréguliers.

Les experts ont en conséquence préconisé de nouveaux travaux, que les parties GROUPE2.) ne nient pas dans le cadre de leurs écrits ne pas avoir réalisés.

Le tribunal en conclut que, dans la mesure où les consorts GROUPE2.) restent en défaut de rapporter la preuve qu'un classeur contenant les pièces précitées ait été mis à la disposition des parties acquéreuses et qu'ils ne nient pas les allégations des consorts ADRESSE5.) qui soutiennent que les parties venderesses leur auraient indiqué avoir remédié au problème lié à l'apparition des fissures en effectuant des travaux de drainage, les consorts GROUPE1.) ont volontairement omis d'informer les consorts ADRESSE5.) de la persistance du problème au niveau des fondations de l'annexe.

Le tribunal estime en conséquent, et dans la mesure où l'expertise de Pitt CHRISNACH, ainsi que l'expertise du cabinet SOCIETE2.) constituent des expertises unilatérales, qu'il y a lieu d'ordonner une nouvelle expertise et de faire droit à la demande d'expertise judiciaire des consorts ADRESSE5.), alors qu'au vu des éléments du dossier, il semble que l'annexe de la maison présente des problèmes au niveau des fondations, problèmes qui ont été occultés par les consorts GROUPE1.). Il convient en conséquent d'établir l'ampleur de ces vices, ainsi que le préjudice subi par les consorts ADRESSE5.).

Une expertise judiciaire contradictoire présente des garanties que des expertises unilatérales n'ont pas, telles que le respect du contradictoire et l'impartialité de l'expert, ainsi qu'une mission définie par les parties. Elle possède donc un caractère de fiabilité supérieur aux autres expertises et rapports à prendre en compte en tant que simple élément de preuve.

En attendant le rapport d'expertise, il y a lieu de réserver le surplus des demandes, dont notamment la demande en responsabilité dirigée à l'égard de l'agence immobilière ainsi que les frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

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

déboute PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de leur moyen tiré du libellé obscur ;

ordonne une expertise et nomme expert **Alain MARCHIONI, expert assermenté en bâtiment et construction, demeurant à L-ADRESSE5.),**

avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, motivé et détaillé de :

1. *dresser un état des lieux et un constat détaillé des vices, désordres, dégradations, dégâts, dommages, détériorations et malfaçons affectant l'annexe de la ADRESSE2.), sis à ADRESSE2.) sur ADRESSE2.) et indiquer les causes des vices affectant l'annexe de la maison;*
2. *se prononcer sur la stabilité de l'annexe ;*
3. *déterminer les causes et origines des éventuels désordres soulevés ;*
4. *se prononcer sur le coût et les moyens d'une remise en état adéquate ou fixer une moins-value ;*
5. *établir un pré-rapport d'expertise et le soumettre aux parties, afin de leur permettre de soumettre leurs observations d'ordre technique par écrit ;répondre par écrit aux éventuelles observations d'ordre technique ;*
6. *établir un seul et unique rapport final en prenant en compte les observations d'ordre technique des parties et dresser le décompte entre les parties ;*

dit que dans l'accomplissement de sa mission, l'expert est autorisé à s'entourer de tous renseignements utiles et même à entendre de tierces personnes, y compris les rapports d'expertise de l'expert Pit CHRISNACH et du cabinet d'expertise SOCIETE2.), ainsi que le rapport technique de SOCIETE3.) ;

ordonne à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) de payer à l'expert la somme de 2.000.- euros à titre de provision à faire valoir sur sa rémunération ou de la consigner auprès de la Caisse des consignations au plus tard 12 mai 2025 et d'en justifier au greffe du tribunal, sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 468 du Nouveau Code de procédure civile ;

dit que si ses honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, l'expert devra en avertir le juge de la mise en état ;

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal le 1er décembre 2025 au plus tard ;

charge Madame le juge Elodie DA COSTA de la surveillance de cette mesure d'instruction ;

dit que l'expert devra en toutes circonstances informer ce magistrat de ses opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer ;

dit qu'en cas de refus, d'empêchement ou de retard de l'expert, il sera remplacé par Madame le Président de ce siège sur simple requête lui présentée par la partie la plus

diligente, les autres parties dûment convoquées et par simple ordonnance du président de chambre ;

dit qu'en cas d'empêchement du juge commis, il sera procédé à son remplacement par simple ordonnance du président de chambre ;

sursoit à statuer pour le surplus ;

réserve les demandes et les frais et dépens de l'instance ;

tient l'affaire en suspens.