Texte pseudonymisé

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

Jugement civil n° 2025TALCH08/00163

Audience publique du mercredi, 22 octobre 2025.

Numéro du rôle : TAL-2023-03771

Composition :

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

ENTRE

PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Marine HAAGEN, en remplacement de l'huissier de justice Yves TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 24 avril 2023,

comparaissant par Maître Cédric HIRTZBERGER, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

1) PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

2) PERSONNE3.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit HAAGEN,

comparaissant par Maître Ersan Özdek, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

1. Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 24 avril 2023, PERSONNE1.), comparaissant par Maître Cédric HIRTZBERGER, a assigné PERSONNE2.) et PERSONNE3.) (ci-après « les consorts GROUPE1.) ») devant le Tribunal de ce siège.

Maître Ersan ÖZDEK s'est constitué pour les consorts GROUPE1.) en date du 4 mai 2023.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro TAL-2023-03771. Elle a été soumise à l'instruction de la 8e section.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 12 juillet 2024 et l'affaire a été renvoyée pour plaidoiries à l'audience du 20 novembre 2024. A cette audience, l'affaire a été prise en délibéré.

Par jugement n°2025TALCH08/00033 du 26 février 2025, le Tribunal a ordonné la révocation de l'ordonnance de clôture en application de l'article 225 du Nouveau Code de procédure civile pour permettre à PERSONNE1.) de déposer des conclusions de synthèse au Tribunal jusqu'au 25 mars 2025, a sursis à statuer pour le surplus, a réservé les frais et dépens de l'instance.

Maître Cédric HITRTZBERGER a conclu en date du 28 février 2025.

L'instruction a de nouveau été clôturée par ordonnance du 19 mai 2025 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 1er octobre 2025. A cette audience, l'affaire a été prise en délibéré.

2. Moyens et prétentions des parties

Aux termes de ses dernières conclusions, **PERSONNE1.)** demande :

- à titre principal, à voir condamner PERSONNE2.) à lui payer le montant de 60.867,35.-euros, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, sinon à compter du présent jugement, jusqu'à solde, principalement sur base des articles 1625, 1641 et 1644 du Code civil, sinon subsidiairement sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, sinon plus subsidiairement sur toute autre base légale, au titre des travaux de réfection de la maison ;

- de même, à voir condamner PERSONNE3.) à lui payer le montant de 60.867,35.-euros, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, sinon à compter du présent jugement, jusqu'à solde, en se basant sur les mêmes bases légales ;

- à titre subsidiaire, voir ordonner une expertise ;

- en tout état de cause, voir condamner les consorts GROUPE1.) à lui payer un montant de 7.800.-euros, à hauteur de 50% dudit montant chacun, à titre de frais et honoraires d'avocats, sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil ;

- voir condamner les consorts GROUPE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.250.-euros chacun, sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

- voir condamner les consorts GROUPE1.) aux frais et dépens de l'instance ;

- voir déclarer la demande des consorts GROUPE1.) en obtention d'une indemnité de procédure de 2.500.-euros irrecevable à défaut de ventilation entre les parties défenderesses, sinon à titre subsidiaire la dire non fondée, alors qu'ils ne justifieraient nullement d'une quelconque iniquité dans leur chef.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir qu'il est propriétaire d'une maison d'habitation sise à L-ADRESSE1.), qu'il aurait acquise auprès des consorts GROUPE1.) suivant acte notarié de vente du 28 octobre 2021.

L'acte notarié de vente préciserait que les consorts GROUPE1.) étaient propriétaires de la maison à hauteur de 50% chacun.

Préalablement à la vente, les consorts GROUPE1.) auraient fait réaliser par des entreprises un certain nombre de travaux sur la maison concernant notamment l'isolation de la façade, la pose de nouvelles menuiseries extérieures et la création d'une terrasse avec piscine à l'arrière de la maison.

PERSONNE1.) aurait pris possession de la maison le 4 avril 2022 et aurait fait repeindre les murs intérieurs au cours de la semaine du 18 avril 2022, avant d'y emménager.

Il occuperait personnellement la maison depuis cette date.

Au cours de l'été 2022, il aurait fait rénover le pourtour du toit de la maison et le pourtour de la piscine située à l'arrière de la maison pour un montant d'environ 30.000.-euros.

Dans le cadre de ces travaux, il aurait découvert plusieurs problèmes affectant la maison à différents endroits, à savoir des infiltrations d'eau, notamment sur le mur arrière du garage intérieur de la maison, avec formation de moisissures.

Il aurait signalé cette situation dès sa découverte aux consorts GROUPE1.), par SMS du 9 juillet 2022.

Le 13 juillet 2022, il aurait mandaté un expert indépendant, à savoir la société SOCIETE1.), afin d'établir la liste des problèmes rencontrés dans la maison et tenter d'en déterminer les causes et origines.

Les consorts GROUPE1.) auraient été informés en date du 9 juillet 2022 des démarches entreprises par lui et auraient été invités à participer à la visite des lieux ayant eu lieu le 21 juillet 2022 en présence de l'expert mandaté par lui.

PERSONNE2.) lui aurait néanmoins indiqué qu'il n'entendait pas participer à cette visite des lieux, n'en voyant pas l'utilité.

Le 9 septembre 2022, un rapport aurait été établi par la société SOCIETE1.) et aurait été transmis aux consorts GROUPE1.) suivant courriel du 10 octobre 2022.

Ce rapport confirmerait l'existence d'infiltrations d'eau à différents endroits de la maison.

Cette situation aurait été dénoncée aux consorts GROUPE1.) suivant courriel du 10 octobre 2022.

Le 20 octobre 2022, PERSONNE2.) serait venu sur place pour constater la situation et aurait indiqué à PERSONNE1.) vouloir trouver une solution extrajudiciaire aux défauts énumérés dans le rapport SOCIETE1.).

Par courriel du 21 octobre 2022, PERSONNE2.) lui aurait confirmé qu'il allait l'aider à effectuer les travaux nécessaires pour remédier aux manquements énumérés dans le rapport SOCIETE1.).

Dans ce même courriel, il lui aurait demandé de contacter deux ou trois entreprises, afin d'obtenir des offres de prix pour les travaux nécessaires au redressement des défauts énumérés dans le rapport SOCIETE1.).

Par courriel du 25 octobre 2022, PERSONNE2.) lui aurait même conseillé plusieurs noms d'entreprises susceptibles de préparer des offres de prix.

Par courriel du 9 décembre 2022, PERSONNE1.) aurait adressé à PERSONNE2.) les devis qu'il aurait pu obtenir auprès d'entreprises pour les travaux de réfection des vices et défauts énumérés dans le rapport SOCIETE1.).

Depuis cette date, il demeurerait sans nouvelles des consorts GROUPE1.), de sorte que ceux-ci auraient été mis en demeure, par courrier recommandé du 15 décembre 2022, d'indiquer s'ils entendaient prendre en charge les travaux de réfection de la maison.

Or, jusqu'à ce jour, les consorts GROUPE1.) ne se seraient plus manifestés auprès de lui.

En l'absence de retour de la part des consorts GROUPE1.), les défauts constatés dans le rapport SOCIETE1.) demeureraient et lui causeraient un préjudice.

PERSONNE1.) soutient qu'il se trouverait actuellement confronté à des vices cachés.

Il ne conteste pas que les consorts GROUPE1.) aient fait réaliser des travaux sur diverses parties de la maison, préalablement à son acquisition par PERSONNE1.). Les travaux auraient porté sur l'isolation de la façade, la pose de nouvelles menuiseries extérieures et la création d'une terrasse avec piscine à l'arrière de la maison.

Ces travaux auraient été portés à sa connaissance préalablement à la vente de la maison.

Il soutient pourtant avoir ignoré que les travaux précités avaient été exécutés de façon tout à fait chaotique et contraire aux règles de l'art et aux standards les plus élémentaires applicables au Grand-Duché de Luxembourg.

En effet, les vices et malfaçons affectant les travaux que les consorts GROUPE1.) auraient fait réaliser avant de revendre la maison, n'auraient pas été décelables à l'œil nu, ni par un acquéreur profane.

Seul un homme de l'art aurait été en mesure de les déceler après une inspection minutieuse de ceux-ci et la dépose d'une partie de l'isolation de la façade, respectivement des menuiseries extérieures et des dalles de la terrasse située à l'arrière de la maison.

Les différents vices cachés dénoncés par PERSONNE1.) seraient mis en lumière par le rapport SOCIETE1.), à savoir :

- l'existence d'infiltrations d'eau accompagnées de présence d'humidité dans la maison, constatées au niveau de l'isolation de la façade, des menuiseries extérieures et de la terrasse située à l'arrière de la maison ;

- la mise en œuvre d'une isolation sur l'ancienne façade existante de la maison, non-conforme aux règles de l'art, permettant aux eaux pluviales de s'infiltrer à l'intérieur de la maison ;

- la mise en œuvre de nouveaux bancs de fenêtre suite aux travaux d'isolation de la façade existante, avec une pente d'écoulement des eaux pluviales en direction de la maison ;

- la mise en œuvre de nouvelles portes et fenêtres dont les châssis ne sont pas fixés au sol, mais simplement posés avec de la mousse expansive, de sorte que les châssis ne seraient nullement étanches ;

- la mise en œuvre d'une isolation sur la façade existente de la maison non-conforme aux règles de l'art au niveau des raccords avec le toit de la maison,

impliquant une infiltration des eaux pluviales à l'intérieur de l'isolation thermique.

Les constatations faites dans le rapport SOCIETE1.) et la piètre qualité des travaux mis en œuvre par les consorts GROUPE1.) permettraient de déduire que les travaux litigieux ont été réalisés par des entreprises n'ayant aucune qualification professionnelle dans leur domaine d'intervention.

Cet état des faits serait par ailleurs attesté par PERSONNE5.) et PERSONNE6.), voisins directs de PERSONNE1.).

PERSONNE1.) soutient que ces attestations seraient pertinentes étant donné qu'elles attesteraient de faits dont PERSONNE5.) et PERSONNE6.) auraient été les témoins visuels directs et privilégiés en tant que voisins.

Compte tenu du rapport SOCIETE1.), des attestations testimoniales et des stipulations contenues dans l'acte notarié de vente, mentionnant que les consorts GROUPE1.) ont acquis la propriété de la maison en date du 16 septembre 2019, il serait un fait que ceux-ci ont fait réaliser des travaux de rénovation sur la maison à moindre coût, dans le but de la revendre en empochant au passage une plus-value de l'ordre de 850.000.-euros.

Force serait de constater que les consorts GROUPE1.) étaient parfaitement conscients du fait qu'il était plus que probable que les travaux effectués pouvaient être affectés de vices et malfaçons, puisque lorsque PERSONNE1.) les a dénoncés pour la première fois par SMS du 19 juillet 2022 et après que le rapport SOCIETE1.) leur ait été transmis le 10 octobre 2022, PERSONNE2.) serait venu sur place le 20 octobre 2022 et aurait indiqué vouloir trouver une solution extrajudiciaire aux défauts énumérés dans le rapport SOCIETE1.).

En offrant son aide à PERSONNE1.) et en indiquant dans un courriel daté du 21 octobre 2022 vouloir effectuer les réparations nécessaires pour remédier aux vices et malfaçons constatés, PERSONNE2.) reconnaîtrait expressément l'existence de vices cachés relevant de sa responsabilité et aurait parfaitement été informé de l'ampleur et de la réalité des désordres dénoncés, étant en possession du rapport SOCIETE1.).

En prétendant aujourd'hui le contraire, les consorts GROUPE1.) violeraient le principe de l'estoppel.

PERSONNE1.) précise encore que suivant exploit d'huissier du 20 février 2023, il a fait donner assignation aux consorts GROUPE1.) devant le juge des référés afin de voir ordonner une expertise.

Le juge des référés aurait retenu que les éléments matériels du rapport d'expertise SOCIETE1.) pourraient être pris en considération pour servir de base à une expertise à ordonner éventuellement par les juges du fond.

En droit, PERSONNE1.) base sa demande sur les articles 1625, 1641 et 1644 du Code civil, sinon subsidiairement sur les articles 1382 et 1383 du Code civil.

PERSONNE1.) soutient que la maison acquise par lui auprès des consorts GROUPE1.) serait affectée de différents vices et malfaçons, documentés sur base du rapport SOCIETE1.).

Il soutient que l'ensemble des vices et malfaçons seraient liés aux travaux de rénovation effectués par les consorts GROUPE1.) préalablement à la vente de la maison.

De plus, lesdits vices et malfaçons affecteraient des éléments de gros ouvrage, à savoir notamment mais pas exclusivement l'isolation de la façade et les menuiseries extérieures de la maison qui ne serait pas étanche.

Dans la mesure où les travaux incriminés auraient été réalisés en 2019-2020, que les vices cachés auraient été découverts par PERSONNE1.) au cours de l'été 2022 et immédiatement dénoncés aux consorts GROUPE2.) par SMS du 19 juillet 2022, les vices cachés auraient été constatés et dénoncés dans les formes et délais prévus par le Code civil.

Par conséquent, les allégations adverses suivant lesquelles elles contestent être au courant des désordres invoqués devraient être écartées pour être non fondées.

S'agissant du fait que les consorts GROUPE1.) font état du caractère unilatéral du rapport SOCIETE1.), PERSONNE1.) soutient qu'ils auraient été informés en date du 19 juillet 2022 des démarches entreprises par lui et qu'ils auraient été invités à participer à la visite des lieux ayant eu lieu le 21 juillet 2022 en présence de l'expert. Ils auraient néanmoins indiqué à PERSONNE1.) qu'ils n'entendaient pas participer à cette visite des lieux, n'en voyant pas l'utilité.

S'agissant du reproche fait par les consorts GROUPE1.) suivant lequel l'expert ne se prononcerait pas sur l'antériorité des vices et malfaçons relevés dans le rapport, PERSONNE1.) soutient que les vices et malfaçons constatés par l'expert affecteraient l'étanchéité de la façade et des menuiseries extérieures de la maison.

Or, aucune des parties au litige ne contesterait que les consorts GROUPE1.) ont fait réaliser des travaux sur la maison avant qu'elle n'ait été vendue et que ces travaux portaient sur la mise en place d'une isolation sur la façade existante, la pose de nouvelles menuiseries extérieures et la création d'une terrasse à l'arrière de la maison.

Étant donné que les vices et malfaçons constatés trouveraient leur origine dans les travaux que les consorts GROUPE1.) ont fait réaliser, il y aurait lieu d'admettre que lesdits vices existaient déjà avant la vente de la maison.

S'agissant de la clause insérée dans l'acte notarié de vente, PERSONNE1.) fait valoir que la prédite clause prévoirait une exception, à savoir celle que les consorts

GROUPE1.) demeuraient tenus à la garantie relevant de l'article 1646-1 du Code civil, expressément prévue dans l'acte notarié de vente.

De plus, les développements adverses relatifs à la charge de la preuve positive de la mauvaise foi du vendeur qui incomberait à PERSONNE1.) pour remettre en cause la clause de non-garantie, ne seraient nullement pertinentes en l'espèce, dans la mesure où la prédite clause prévoirait que les consorts GROUPE1.) demeurent tenus à la garantie relevant de l'article 1646-1 du Code civil.

PERSONNE1.) soutient encore que conformément à la demande des consorts GROUPE1.), il aurait fait établir divers devis auprès d'entreprises spécialisées sur base des travaux de réfection listés dans le rapport SOCIETE1.). L'ensemble des travaux nécessaires à la réfection des vices et malfaçons constatés s'élèverait au montant de 121.734,71.-euros TTC se composant comme suit :

- 47.692,71.-euros TTC pour les travaux de réfection relatifs à l'étanchéité de la terrasse ;

- 52.209,12.-euros TTC pour les travaux de réfection relatifs à l'isolation de la façade extérieure ;

- 21.832,88.-euros TTC pour les travaux de réfection relatifs à la façade.

Les arguments adverses suivant lesquels PERSONNE1.) tenterait de faire rénover entièrement sa maison, que les devis seraient des devis de complaisance et que les montants retenus seraient surestimés, celui-ci soutient que le montant de 121.734,71.-euros serait tout à fait cohérent au vu des travaux de réfection devant être réalisés en raison du fait que les travaux litigieux que les consorts GROUPE1.) ont fait réaliser ne respecteraient même pas les standards les plus élémentaires applicables en matière d'isolation de façade, respectivement de pose de menuiseries extérieures.

A titre subsidiaire, si le tribunal devait estimer que la clause insérée dans l'acte notarié de vente serait exclusive de responsabilité dans le chef des consorts GROUPE1.), ils rappellent la jurisprudence de la Cour d'appel du 26 mai 2016 suivant laquelle *« même s'il résulte de l'acte de vente que la chose est prise dans l'état où elle se trouve, 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. »*

Plus subsidiairement, dans la mesure où les consorts GROUPE1.) contestent la réalité des vices cachés dénoncés ou les devis versés, PERSONNE1.) demande alors à qu'il soit ordonné une expertise judiciaire afin de déterminer contradictoirement les causes et origines de ces vices, défauts de conformité, malfaçons, dégâts, non-conformités aux règles de l'art, et autres désordres affectant la maison, ainsi que de chiffrer le coût de leur remise en état, le cas échéant sur base des devis obtenus par lui.

S'agissant des frais et honoraires d'avocats réclamés, PERSONNE1.) estime que c'est de façon totalement injustifiée que les consorts GROUPE1.) refuseraient de prendre en

charge les travaux de réfection relatifs aux vices cachés dénoncés et ce en dépit du fait qu'ils se seraient engagés par écrit à y remédier.

Pire encore, PERSONNE1.) aurait été contraint d'introduire la présente procédure pour faire valoir ses droits en justice, alors que malgré une mise en demeure demeurée infructueuse, les consorts GROUPE2.) auraient refusé de s'exécuter volontairement.

Les consorts GROUPE1.) :

- se rapportent à prudence de justice quant à la recevabilité de l'assignation ;

- contestent les demandes de PERSONNE1.) dans leur principe et dans leur quantum ;

- demandent à voir ces demandes ni fondées ni justifiées ;

- demandent à voir condamner PERSONNE1.) à leur payer une indemnité de procédure de 2.500.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

- demandent à voir condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Ersan ÖZDEK, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Quant à la demande en garantie des vices cachés, les consorts GROUPE1.) se prévalent de la clause de non garantie prévue dans l'acte notarié de vente.

Ils soutiennent qu'une clause de non garantie prévue dans les rapports entre un vendeur occasionnel et l'acquéreur serait parfaitement valable.

La clause devrait être suffisamment révélatrice de la volonté des parties. En cas de doute, la clause de non garantie devrait être interprétée en faveur de l'acquéreur.

Or, en l'espèce, la clause de non garantie ne donnerait pas lieu à interprétation en ce qu'elle serait suffisamment explicite et révélatrice de la volonté des parties d'exclure la garantie pour tout désordre quelconque.

Il résulterait d'ailleurs du même acte authentique que le notaire a donné lecture de l'acte et a fourni les explications nécessaires.

Les consorts GROUPE1.) contestent avoir été au courant des désordres invoqués.

L'article 1645 du Code civil prévoirait que les clauses limitatives ou élusives de responsabilité sont réputées non écrites en présence d'un vendeur occasionnel de mauvaise foi, c'est-à-dire le vendeur occasionnel qui a connu le vice affectant la chose et qui s'est gardé d'en avertir son contractant.

Il incomberait dès lors à PERSONNE1.) de rapporter la preuve de la mauvaise foi des vendeurs, outre le fait qu'il lui incombe de rapporter la preuve de la réalité des vices et de leur antériorité à la délivrance du bien vendu.

Or, en l'espèce, PERSONNE1.) se limiterait à contester la validité d'une telle clause, prévue pourtant par une disposition légale.

Le seul moyen dont il ferait état serait que les prétendus vices découleraient du fait qu'ils auraient fait réaliser les travaux par des entrepreneurs.

PERSONNE1.) resterait en défaut de rapporter la preuve que les consorts GROUPE1.) auraient eu connaissance de vices affectant leur immeuble et qu'ils en auraient tu ou nié l'existence antérieurement au transfert de propriété. Ils auraient toujours contesté énergiquement avoir eu connaissance des vices allégués par PERSONNE1.).

S'il est vrai que dans un premier temps, ils avaient accepté de discuter concernant une prise en charge des travaux de certaines réparations, ils n'auraient cependant jamais manifesté une volonté définitive et univoque de payer lesdits travaux.

Les consorts GROUPE1.) soutiennent qu'à cette date, ils ne connaissaient pas encore la réalité des désordres invoqués par PERSONNE1.) et que le but de cette discussion aurait été de prendre connaissance de ses doléances.

Cette volonté d'aider ne pourrait pas être interprétée comme une reconnaissance de leur part des vices affectant la maison avant son acquisition par PERSONNE1.).

Ils soutiennent ne pas posséder de connaissances spécialisées dans le domaine de la construction et ne pas avoir la capacité technique nécessaire pour identifier les problèmes structurels ou de construction dans l'immeuble vendu. Ils auraient donc agi de bonne foi en supposant que l'immeuble était en bon état.

Ils demandent de rejeter les attestations testimoniales versées par PERSONNE1.), alors qu'elles manqueraient de précision et de toute pertinence. En tout état de cause, ces attestations ne prouveraient nullement ni l'existence d'un vice caché ni un acte de leur part témoignant d'une quelconque mauvaise foi.

L'incertitude et le doute subsistant à la suite de la production d'une preuve devraient nécessairement être retenus au détriment de celui qui avait la charge de la preuve. Il ne serait pas suffisant de retenir la vraisemblance d'un fait pour le tenir pour établi. Un jugement ne pourrait être fondé sur des preuves qui laissent subsister une incertitude.

En l'espèce, PERSONNE1.) resterait en défaut de prouver que les consorts GROUPE1.) auraient eu connaissance des vices affectant leur immeuble et qu'ils en auraient tu ou nié l'existence antérieurement au transfert de propriété.

S'agissant du rapport unilatéral SOCIETE1.) versé, celui-ci ne pourrait être pris en considération au mieux comme un simple élément de preuve.

Par voie de conséquence, il y aurait lieu de dire que la clause de non garantie est parfaitement valable et de rejeter les prétentions de PERSONNE1.) pour être ni fondée ni justifiées.

Même à accorder une valeur juridique à cette expertise, et sans préjudice de la clause de non garantie contenue dans l'acte notarié de vente, il appartiendrait à PERSONNE1.) d'établir la réunion de diverses conditions découlant de l'article 1641 du Code civil, à savoir l'existence d'un vice, sa gravité, son caractère caché et l'antériorité du vice par rapport à la vente.

S'agissant de l'existence du vice, celui-ci se définirait comme toute défectuosité qui empêche la chose de rendre pleinement les services que l'on en attend.

En l'espèce, l'expert se serait contenté de relever les éventuelles non-conformités de certains travaux, sans pour le moins établir ou même motiver à suffisance un quelconque lien de causalité entre les prétendus désordres et les infiltrations constatées.

Les consorts GROUPE1.) soutiennent que les traces d'humidité auraient été relevées essentiellement dans le garage et dans une moindre mesure dans la salle de bains. Les autres pièces de la maison ne seraient pas affectées par ce problème d'humidité. Il serait donc manifeste que l'humidité relevée dans la salle de bains proviendrait d'une utilisation de celle-ci par PERSONNE1.) le jour des opérations d'expertise et qu'elle n'ait pas été aérée.

Concernant l'humidité présente dans le garage, l'expert aurait relevé les désordres suivants :

- une mauvaise réalisation de la façade : l'expert n'aurait pas examiné l'intégralité de la façade et concernant les éléments examinés, soit il resterait en défaut de motiver son propos et d'établir un lien de causalité entre les travaux de façade et les prétendues infiltrations, soit il se baserait sur de pures présomptions. Si des infiltrations résulteraient d'une mauvaise réalisation de la façade, alors les autres pièces de la maison auraient sans aucun doute été affectées, ce qui ne serait pas le cas en l'occurrence et ce qui conforterait l'absence de tout lien entre la façade et les infiltrations.

- un manque d'étanchéité de la terrasse et des fenêtres : concernant la terrasse, l'expert resterait en défaut de motiver son point puisqu'il évoquerait un manque d'étanchéité sans autre précision. Il lui aurait appartenu d'expliciter précisément dans quelle mesure l'étanchéité de la terrasse ferait défaut. En tout état de cause, les consorts GROUPE1.) n'auraient pas procédé aux travaux de chape et d'isolation de la terrasse. Lors de l'acquisition de la maison, ils l'auraient simplement habillée en posant une des terrasses sur pilotis. Ils n'auraient à aucun moment eu connaissance d'un quelconque problème relatif à la terrasse. Concernant la pose des fenêtres, toutes les fenêtres de la maison ne seraient pas

concernées. L'expert se serait ciblé uniquement sur la porte fenêtres donnant sur la terrasse et la porte d'entrée. A cet égard, les consorts GROUPE1.) font valoir que ce point aurait été parfaitement visible lors de la visite des lieux et aurait été expressément agréé entre les parties.

- les appuis de fenêtre n'auraient pas de connexion adéquate et certains auraient une pente vers la maison. Là encore, l'expert ne caractériserait aucun lien entre les appuis de fenêtres et les infiltrations et évoquerait simplement un risque d'infiltration. D'ailleurs, si ces appuis de fenêtres avaient donné naissance à des infiltrations, celles-ci auraient été visibles à l'intérieur de la maison dans les différentes chambres, ce qui ne serait pas le cas en l'espèce et qui conforterait l'absence de tout lien causal avec les désordres invoqués.

Au vu des conclusions du rapport d'expertise SOCIETE1.), il y aurait lieu de retenir que PERSONNE1.) resterait en défaut d'établir en suffisance de droit l'existence de vices au sens de l'article 1641 du Code civil.

S'agissant de la gravité du vice et du caractère caché du vice, il résulterait du rapport d'expertise SOCIETE1.) que les désordres invoqués étaient parfaitement visibles lors de la visite des lieux. De plus, ces désordres apparents auraient été acceptés par PERSONNE1.).

Ce serait d'ailleurs la raison pour laquelle les parties auraient inclus dès la signature du compromis de vente une clause de non-garantie et auraient réitéré cette clause dans le cadre de l'acte notarié de vente.

Il y aurait donc lieu de retenir que les vices étaient cachés et indécelables pour un acheteur profane.

Concernant l'antériorité du vice, l'expert ne se prononcerait pas sur le sujet. Il n'aurait notamment pas daté les infiltrations ayant causé l'humidité. Une telle constatation serait en tout état de cause impossible au vu des travaux de réparation d'ores et déjà réalisés par PERSONNE1.). L'absence de prise en compte de ces réparations fausserait inéluctablement les conclusions de l'expert.

Par ailleurs, aucune photo des travaux de réparation effectuées par PERSONNE1.) ne serait versée dans le rapport d'expertise.

En tout état de cause, PERSONNE1.) serait en aveu de dire que c'est durant lesdits travaux qu'il aurait découvert l'existence de prétendus désordres, ce qui laisserait présumer qu'il a effectué des travaux sur la totalité de la maison.

Les consorts GROUPE1.) font encore valoir que PERSONNE1.) aurait demandé l'intervention d'un expert pour faire constater les désordres plus d'un an après l'entrée en jouissance des lieux et après avoir effectué des travaux de rénovation dans la maison, ce qui prouverait à suffisance de droit que PERSONNE1.) aurait acquis la maison litigieuse dans le but de réaliser des travaux de réparation.

Il n'existerait aucune documentation ou preuve écrite attestant de problèmes structurels ou de construction antérieurs à la vente de l'immeuble. Les témoignages des voisins ne suffiraient pas à prouver l'antériorité des problèmes. Ces témoignages pourraient être subjectifs et ne reposeraient pas sur des preuves tangibles ou des expertises techniques. En l'absence de preuves vérifiables, il serait difficile de les prendre en considération comme des éléments probants.

Il serait important de considérer la possibilité que les problèmes constatés par PERSONNE1.) se soient développés après la vente de l'immeuble. Les conditions environnementales, les pratiques environnementales, les pratiques d'entretien ou es interventions ultérieures pourraient avoir contribué à l'aggravation de la situation du bien, remettant ainsi en question leur antériorité.

Il ne serait dès lors nullement établi que les désordres invoqués étaient présents lors de l'achat de la maison et que les consorts GROUPE1.) en avaient clairement connaissance.

En résumé, tant le rapport d'expertise unilatéral que les prétentions de PERSONNE1.) laisseraient subsister un réel doute sur l'origine des désordres et sur les prétendues conséquences de ces désordres.

Dès lors, le rapport d'expertise unilatéral n'établirait pas à suffisance de droit les désordres invoqués, la mauvaise foi de sa part ou encore l'antériorité des vices.

Les consorts GROUPE1.) contestent encore avoir refusé une visite en présence de l'expert en date du 21 juillet 202.

PERSONNE1.) resterait partant en défaut de prouver la mauvaise foi des consorts GROUPE1.) et l'existence d'un quelconque vice caché lors de la vente.

Même à considérer que ces désordres puissent revêtir la qualification de vice caché au sens de l'article 1641 du Code civil, PERSONNE1.) resterait en défaut de prouver une quelconque mauvaise foi dans leur chef, de sorte que la clause de non garantie prévue dans l'acte notarié devrait trouver pleinement application.

Subsidiairement, pour le cas où le Tribunal devait considérer qu'ils sont tenus à la garantie des vices cachés, ils contestent son prétendu préjudice.

L'expertise SOCIETE1.) n'aurait pas chiffré les travaux de réparations des prétendus désordres invoqués dans son rapport d'expertise, mais il aurait préconisé les travaux suivants :

- la désinstallation de la terrasse ;
- l'installation d'une étanchéité à la zone de base de la maison ;
- l'installation d'un joint à la base des portes fenêtres ;
- le démontage de toute l'isolation de la maison et le montage d'une nouvelle isolation ;

- l’évacuation des eaux de pluie de la maison.

A la lecture des devis versés par PERSONNE1.), il conviendrait de constater que celui-ci tenterait de faire rénover entièrement la maison à leurs frais, alors que ces devis ne reprendraient pas les travaux préconisés par l’expert.

En effet, le devis de la société SOCIETE2.) du 30 novembre 2022 relatif aux travaux à réaliser sur la terrasse comprendrait en réalité la réfection d’une nouvelle terrasse. Or, l’expert ne préconiserait que la mise en place d’une étanchéité professionnelle et non la réalisation d’une nouvelle terrasse.

Les deux autres devis des 16 et 24 février 2023 concernant le démontage de la façade et l’installation d’une nouvelle façade devraient être rejetés purement et simplement.

D’une part, PERSONNE1.) aurait constaté qu’une façade avait été collée sur l’ancienne façade. Tel que relevé par l’expert, cela serait clairement visible et de surcroît, PERSONNE1.) aurait nécessairement constaté les coupures très apparentes de la façade à plusieurs endroits afin d’intégrer le garde-corps ou le portillon.

D’autre part, le rapport d’expertise indiquerait une mauvaise réalisation de la façade et se baserait uniquement sur des connections qui n’auraient pas été correctement faites. Or, aucun élément de ce rapport ne permettrait pas d’établir ces mauvaises connections.

En effet, aucune photo ni aucune explication ne seraient versées dans le rapport. L’expert préciserait d’ailleurs qu’il ne serait pas en mesure de vérifier la manière dont la façade a été collés sur l’ancienne façade, de sorte qu’il n’aurait pas pu véritablement vérifier la bonne exécution des travaux.

L’expert se baserait sur le prétendu défaut desdites connections pour établir un risque d’infiltrations. A aucun moment, il se baserait sur des éléments concrets permettant d’établir un lien entre la façade et les infiltrations.

L’absence de tout lien entre la façade et les infiltrations résulterait encore de l’absence de toute trace d’infiltrations dans les différentes pièces de la maison.

Dès lors, il y aurait lieu de retenir que la façade ne présente aucun lien avec les infiltrations revendiquées et de débouter PERSONNE1.) de toute prétention à cet égard.

En tout état de cause, il serait manifeste que lesdits devis sont en réalité des devis de complaisance, respectivement des montants qui ont été surestimés pour permettre à PERSONNE1.) de s’enrichir injustement à leurs frais.

A titre d’exemple, le devis du 16 février 2023 prévoirait un montant de plus de 6.000.-euros HTVA juste pour la préparation du chantier et un montant de plus de 19.700.-euros HTVA pour le démontage de la façade actuelle, soit un montant moins cher que l’installation de la nouvelle façade qui serait de 18.700.-euros HTVA.

Ces incohérences démontreraient sans équivoque l'intention de PERSONNE1.) de leur faire payer la rénovation intégrale de sa maison.

Dès lors, il y aurait lieu de retenir que PERSONNE1.) reste en défaut d'établir la preuve d'un quelconque préjudice et de le débouter de toutes ses demandes.

S'agissant des frais et honoraires d'avocats réclamés, les consorts GROUPE1.) soutiennent qu'une telle demande ne serait étayée par aucune pièce. De plus, PERSONNE1.) n'invoquerait aucune base légale susceptible de fonder une telle demande.

De plus, PERSONNE1.) resterait en défaut d'établir dans quelle mesure ils auraient commis une faute. Il n'établirait à aucun moment en quoi le fait de résister à la présente action en justice par eux constituerait l'exercice malveillant, de mauvaise foi des droits ou sans utilité réelle pour leur titulaire.

En tout état de cause, PERSONNE1.) ne verserait aucun élément prouvant qu'il a payé un montant de 5.000.-euros au titre des frais et honoraires d'avocat.

Partant, la demande de PERSONNE1.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat serait à rejeter.

S'agissant de l'indemnité de procédure réclamée par PERSONNE1.), il ne ferait aucun doute qu'en l'espèce, il serait inéquitable de leur faire supporter une quelconque indemnité de procédure, alors que PERSONNE1.) aurait introduit la présente action tout en étant pertinemment consciente qu'aucune faute ne pouvait leur être reprochée.

Ils sollicitent partant l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

3. Motifs de la décision

3.1. Quant à la recevabilité de la demande

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

3.2. Quant au fond

Le tribunal rappelle qu'en vertu de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, *« il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention »*.

Dans le même sens, l'article 1315 du Code civil dispose que *« celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver […] »*.

En effet, le demandeur doit démontrer l'existence du fait ou de l'acte juridique sur lequel il fonde sa prétention : *actori incumbit probatio.* Celui qui a fait la preuve des éléments nécessaires à la naissance du droit qu'il invoque ne doit pas, en outre, prouver que ce droit s'est maintenu sans être modifié. Le défendeur se mue en demandeur en tant qu'il invoque une exception : *reus in excipiendo fit actor.* Il lui appartient donc de faire la preuve des faits qu'il invoque à titre d'exception (R. PERSONNE7.), *« Droit des obligations, La preuve »*, éd. Larcier, 1997).

3.2.1. <u>Quant à la clause de non-garantie</u>

L'acte notarié du 28 octobre 2021, page 3, prévoit sous la partie « *Clauses et conditions* » que :

« 3) La partie acquéreuse prend l'immeuble présentement vendu dans l'état dans lequel il se trouve actuellement, avec toutes ses appartenances et dépendances, sans garantie de la part de la partie venderesse, sous réserve de l'application de l'article 1646-1 du Code civil.

La partie venderesse déclare cependant ne pas avoir connaissance de vices cachés affectant l'immeuble en le rendant impropre à son usage d'habitation. »

Les consorts GROUPE1.) soutiennent que cette clause de non-garantie serait parfaitement valable et que PERSONNE1.) ne prouverait aucune mauvaise foi dans leur chef.

PERSONNE1.) soutient au contraire que la prédite clause prévoirait que les consorts GROUPE1.) demeurent tenus à la garantie relevant de l'article 1646-1 du Code civil et que par conséquent les développements adverses relatifs à la charge de la preuve positive de la mauvaise foi du vendeur qui lui incomberait pour remettre en cause la clause de non-garantie, ne seraient nullement pertinentes en l'espèce.

S'agissant de l'article 1646-1 auquel fait référence la clause précitée, celui-ci dispose que *« le vendeur d'un immeuble à construire est tenu pendant dix ans, à compter de la réception de l'ouvrage par l'acquéreur, des vices cachés dont les architectes, entrepreneurs et autre personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792 et 2270 du même code. »*

Le Tribunal constate que l'article précité ne s'applique qu'en cas de vente d'un immeuble à construire, ce qui n'est pas le cas en l'espèce, puisque PERSONNE1.) a acquis une maison d'habitation existante que les consorts GROUPE1.) avaient eux-mêmes déjà achetés auprès d'une autre personne en 2019, même si ceux-ci ont fait réaliser des travaux sur la maison concernant notamment l'isolation de la façade, la pose de nouvelles menuiseries extérieures et la création d'une terrasse avec piscine à l'arrière de la maison.

Il y a partant lieu d'analyser la clause de non-garantie figurant dans l'acte notarié de vente.

Une clause de non garantie dans les rapports entre un vendeur occasionnel et un acquéreur- comme en l'espèce- est en principe valable. Il faut cependant que la clause de non garantie ne laisse aucun doute sur les intentions des parties. Des stipulations ambiguës, douteuses, incomplètes ou contredites par d'autres énonciations du contrat font échec à l'efficacité de pareille clause.

Une clause selon laquelle un objet est vendu *« dans l'état où il se trouve, bien connu de l'acheteur »*, et une clause selon laquelle un objet est vendu *« en l'état »*, ne constituent pas des clauses de dispense de la garantie des vices cachés (v. en ce sens : PERSONNE8.), La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3e éd. 2014, n°695).

La clause de non garantie dont se prévalent les défendeurs stipule que les acquéreurs prendront le bien vendu dans l'état dans lequel il se trouve, mais précise par ailleurs que les vices et dégradations ne sont pas garantis.

Le tribunal retient que cette clause est claire, précise et ne donne pas lieu à interprétation. Elle est suffisamment explicite pour avoir permis aux parties demanderesses de saisir sa portée lors de la passation de l'acte de vente et englobe par la généralité des termes employés (vices de construction ou autres, apparents ou cachés) tous les vices apparents ou cachés que l'objet pourrait présenter.

La clause est ainsi valable, mais elle ne peut jouer en faveur des vendeurs qu'à condition qu'ils soient de bonne foi.

L'article 1643 du Code civil dispose que le vendeur est tenu des vices cachés, quand même il ne les aurait pas connus, à moins que dans ce cas, il n'ait stipulé qu'il ne serait obligé à aucune garantie.

Une telle clause perd donc son efficacité si le vendeur est de mauvaise foi, c'est-à-dire lorsqu'il connaissait les vices de la chose et qu'il en a nié ou tu l'existence.

En l'espèce, il incombe dès lors aux acheteurs de rapporter la preuve de la mauvaise foi des vendeurs. En outre, il leur incombe de rapporter la preuve de l'existence de vices cachés au sens de l'article 1641 du Code civil.

En l'espèce, le Tribunal constate que PERSONNE1.) se contente de soutenir que les développements adverses relatifs à la charge de la preuve positive de la mauvaise foi du vendeur qui incomberait à PERSONNE1.) pour remettre en cause la clause de non-garantie, ne seraient nullement pertinentes en l'espèce, étant donné que les consorts GROUPE2.) demeureraient tenus à la garantie relevant de l'article 1646-1 du Code civil.

Or, à défaut pour PERSONNE1.) de prouver la mauvaise foi dans le chef des consorts GROUPE1.), la clause de non-garantie est valable.

Par conséquent, la demande principale, tout comme la demande subsidiaire de PERSONNE1.) est à déclarer non fondée.

3.3. Quant aux demandes accessoires

3.3.1. Quant aux frais et honoraires d'avocats

PERSONNE1.) demande la condamnation des consorts GROUPE1.) à lui payer les frais et honoraires d'avocats déboursés d'un montant de 7.800.-euros.

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 (Cour de cassation, 9 février 2012, arrêt n° 5/12, JTL 2012, n° 20, page 54 ; CA, 9ème chambre, 20 novembre 2014, n° 39.462 du rôle). 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.

PERSONNE1.) doit établir les conditions légales pour se voir allouer les honoraires d'avocats, à savoir la preuve d'une faute, d'un dommage et d'un lien causal.

Il y a lieu de rappeler que l'exercice de l'action en justice est un droit fondamental tout comme le droit corollaire pour une partie de se défendre dans le cadre d'une telle action, de sorte que le fait de succomber à la demande adverse ne constitue pas automatiquement un comportement fautif pour la partie défenderesse.

L'exercice de l'action en justice n'est susceptible de donner lieu à réparation, sur le fondement des articles 1382 ou 1383 du Code civil, que lorsqu'il dégénère en abus, lequel suppose, dans le chef de son auteur, une intention malveillante, une erreur grossière équipollente au dol ou une légèreté blâmable.

La faute qui est reprochée à la partie qui succombe doit par conséquent être une faute distincte de celle qui lui a été reprochée et qui a mené à l'introduction de l'action en justice.

Il faut aussi que le demandeur rapporte la preuve du préjudice dont il demande réparation.

Le Tribunal constate que PERSONNE1.) ne prouve aucune faute dans le chef des consorts GROUPE1.)

Leur demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat est partant à déclarer non fondée.

3.3.2. Quant à l'indemnité de procédure

PERSONNE1.) demande la condamnation des consorts GROUPE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Les consorts GROUPE1.) demandent la condamnation de PERSONNE1.) à leur payer une indemnité de procédure de 2.500.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, arrêt n° 60/15, JTL 2015, n° 42, page 166).

Au vu de l'issue du litige, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

N'ayant pas justifié en quoi il serait inéquitable de laisser à leur charge l'intégralité des frais non compris dans les dépens, la demande des consorts GROUPE1.) en paiement d'une indemnité de procédure est à déclarer non fondée.

3.3.3. Quant aux 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.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Ersan ÖZDEK, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit la demande de PERSONNE1.) en la forme ;

la dit non fondée ;

déboute PERSONNE1.) de sa demande en condamnation de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) au montant de 7.800.-euros à titre de frais et honoraires d'avocats sur base des articles 1382 et 1383 du Code civile ;

dit non fondées les demandes respectives de PERSONNE1.) d'une part et de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) d'autre part, en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile;

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Erzan ÖZDEK, avocat, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.