

Jugement civil n° 2019TALCH08/00223

Audience publique du mardi, 22 octobre 2019.

Numéro du rôle: TAL-2018-00128

Composition :

Danielle POLETTI, vice-présidente,
Philipp ZANGERLÉ, juge,
Philippe WADLÉ, juge,
Guy BONIFAS, greffier.

ENTRE

- 1) **A.)**, sans état connu, demeurant à L-(...),
- 2) **B.)**, sans état connu, demeurant à L-(...),

parties demandereses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN de Luxembourg du 30 novembre 2017,
partie défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Georges KRIEGER, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

- 1) **C.)**, sans état connu, demeurant à L-(...),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit HOFFMANN,
partie demanderesse par reconvention,

comparant par Maître Anne-Marie VOGEL, avocat, demeurant à Luxembourg,

- 2) **D.)**, sans état connu, demeurant à L-(...),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit HOFFMANN,
partie demanderesse par reconvention,

comparant par Maître Sylvie KREICHER, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Ouï **A.)** et **B.)** par l'organe de Maître Isabelle HOMO, avocat, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat constitué.

Ouï **C.)** par l'organe de Maître Caroline HOSSMANN, avocat, en remplacement de Maître Anne-Marie VOGEL, avocat constitué.

Ouï **D.)** par l'organe de Maître Camille MASCIOCCHI, avocat, en remplacement de Maître Sylvie KREICHER, avocat constitué.

Faits

Suivant acte de vente authentique du 21 novembre 2016, **A.)** et **B.)** ont acquis auprès de **D.)** et de **C.)** une maison d'habitation sise à L-(...) moyennant paiement de la somme de 878.000.- euros.

Suite à la découverte par les parties requérantes de problèmes d'humidité et de moisissures affectant une partie des pièces du sous-sol, celles-ci réclament actuellement une réduction du prix de vente, ainsi que l'allocation de dommages et intérêts à l'encontre des parties défenderesses.

Procédure

Par acte d'huissier de justice du 30 novembre 2017, **A.) ET B.)**, comparant par Maître Georges KRIEGER, a assigné **C.)** et **D.)** devant le Tribunal de ce siège.

Maître Anne-Marie VOGEL s'est constituée pour **C.)** en date du 6 décembre 2017.

Maître Sylvie KREISCHER s'est constituée pour **D.)** en date du 22 décembre 2017.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro TAL-2018-00128. Elle a été soumise à l'instruction de la 8^{ème} section.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 24 septembre 2019.

Le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral à l'audience des plaidoiries du 8 octobre 2019. L'affaire a été prise en délibéré à la même date.

Prétentions et moyens des parties

A) **A.)** et **B.)**

Dans le cadre de leur assignation introductive d'instance du 30 novembre 2017, **A.)** et **B.)** demande au Tribunal :

- à voir déclarer fondée leur action en dol, sinon en garantie des vices cachés ;
- à voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout à leur payer la somme de 50.000.- euros à titre de réduction du prix de vente, avec les intérêts au taux légal à compter du jour de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir dire que les parties défenderesses ont engagé leur responsabilité contractuelle, sinon délictuelle ;
- partant, les voir condamner à leur payer solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout :
 - o le montant de 30.000.- euros HT à titre de dommages et intérêts équivalents au coût des travaux de réfection tel que retenu par l'expert FABER ;
 - o les frais et honoraires d'expert, sinon des dommages et intérêts équivalents auxdits frais ;
 - o le montant de 2.500.- euros à titre de dommages et intérêts pour leur préjudice moral subi ;
 - o le montant de 4.000.- euros à titre de dommages et intérêts pour les honoraires d'avocat qu'ils ont dû engager ;

à chaque fois avec les intérêts au taux légal à compter de la demande en justice jusqu'à solde ;

Ils sollicitent encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant toute voie de recours sans caution, sur minute et avant enregistrement.

Enfin, ils demandent la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout à leur payer une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile de l'ordre de 3.000.- euros, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Georges KRIEGER qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Face au moyen adverse du libellé obscur, les parties requérantes font valoir que la présentation des moyens en fait et en droit serait conforme aux prescriptions de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile. En ce qui concerne le défaut de ventilation de leur demande, les parties requérantes font préciser qu'elles auraient acquis l'immeuble en indivision et celui-ci servirait de logement familial, de sorte que la protection instaurée par l'article 215, alinéa 2 du Code civil devrait s'appliquer. La condamnation serait requise de manière solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, alors que **C.)** et **D.)** figureraient ensemble dans l'acte de vente en qualité de parties venderesses et qu'ils auraient causé le dommage ensemble. En effet, faute pour les parties défenderesses d'avoir collaboré avec l'expert, il ne serait pas établi que

a procédé aux travaux litigieux, de sorte qu'il y aurait lieu de se tenir à l'acte de vente. Les parties requérantes contestent également tout préjudice dans le chef de C.) et de D.), alors que ces derniers sauraient parfaitement ce qui leur est reproché. Leurs conclusions en témoigneraient.

Au fond, A.) et B.) font exposer à l'appui de leurs demandes que par acte authentique du 21 novembre 2016, ils auraient acquis une maison d'habitation sise à (...).

Quelque temps après la prise de possession des lieux, les requérants auraient néanmoins constaté la présence d'humidité et de champignons sur les murs de la cave et de la buanderie situés au sous-sol de la maison. Les parties venderesses en auraient été informées sans délai par courrier du 30 novembre 2016. Faute de réaction de celles-ci, ils auraient sollicité la nomination d'un expert suivant assignation en référé expertise du 14 mars 2017.

L'expert Serge FABER, nommé dans la suite de cette procédure, aurait déposé son rapport d'expertise en date du 25 septembre 2017. Le rapport ferait état de l'existence d'importantes traces d'humidité et de moisissures au sous-sol de la maison. Les mesurages effectués auraient clairement mis en exergue que l'humidité proviendrait de l'extérieur et l'expert viendrait à la conclusion qu'il s'agirait d'un problème d'intrusion d'eaux à cause d'un défaut d'étanchéité vertical du mur extérieur, ainsi qu'à cause d'un défaut de mesure de remise en état durant les dernières années. En effet, les traces d'humidité dateraient depuis plusieurs années. En outre, la cour anglaise n'aurait pas été réalisée suivant les règles de l'art.

Afin de remettre les lieux en état, il y aurait lieu de dégager complètement le pignon, de refaire une nouvelle étanchéité, de contrôler et, le cas échéant, de remplacer les tuyaux d'évacuation d'eau, de réfectionner le drainage ou de réaliser un drainage, de remettre en place les pavés. Il estimerait le coût des travaux de réfection à environ 30.000.- euros.

En droit, A.) et B.) font conclure que les parties venderesses auraient engagé leur responsabilité contractuelle, sinon délictuelle à leur égard et qu'elles seraient donc tenues à indemnisation, sinon à garantie.

Ils font principalement soutenir avoir été victimes d'un dol conformément à l'article 1116 du Code civil. Comme suite à la réticence dolosive et aux manipulations des parties venderesses, les problèmes d'humidité dans toute la partie inférieure de la maison n'auraient été découverts que postérieurement à la vente du 21 novembre 2016. En effet, lors de la visite, un amoncellement de meubles aurait caché le problème. Les parties venderesses les auraient dès lors induits en erreur. Ils font encore soutenir que s'ils avaient eu connaissance des malfaçons, vices et autres manquements, ils n'auraient jamais conclu le contrat de vente pour un tel prix. Ces manœuvres justifieraient une réduction du prix de vente.

Subsidiairement, ils entendent mettre en œuvre la garantie des vices cachés. En application des articles 1641 et suivants du Code civil, le vendeur serait tenu envers l'acquéreur des défauts de la chose. Il s'agirait d'une obligation de résultat en son

chef. En l'espèce, alors que les vices affectant l'immeuble auraient été connus par les vendeur, ils n'auraient pas été portés à la connaissance de l'acquéreur. En application de l'article 1644 du Code civil, **A.)** et **B.)** optent pour le remboursement d'une partie du prix de vente.

Face aux contestations adverses, ils soutiennent que d'un point de vue contenu, la prétendue clause limitative de responsabilité stipulée dans l'acte de vente ne constituerait pas une clause de non garantie. Subsidiairement, la clause ne devrait pas s'appliquer en ce que les parties requérantes seraient des consommateurs finaux non professionnels. En tout état de cause, les clauses exonératoires ou limitatives de responsabilité ne seraient valables qu'à la condition que la partie qui s'en prévaut ne soit pas de mauvaise foi, c'est-à-dire qu'elle ne doit pas avoir en connaissance de cause manqué à avertir le cocontractant de l'existence du problème. Le moyen devrait dès lors être rejeté.

A.) et **B.)** entendent encore engager la responsabilité des parties défenderesses tant sur base des articles 1116 et suivants du Code civil, que des articles 1641 et suivants du Code civil, mais encore sur base des articles 1142 et 1147 du même code, sinon plus subsidiairement sur base de la responsabilité délictuelle au sens des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Ils soutiennent qu'il serait un fait que les parties défenderesses ont habité l'immeuble litigieux avant la vente et qu'elles ont procédé à des travaux, voire à la transformation de la partie externe le long du garage ou encore de la cour anglaise. Il serait également un fait que les ouvrages réalisés seraient affectés de nombreux vices et malfaçons et n'auraient pas été réalisés suivant les règles de l'art. Ils se réfèrent à cet égard au rapport d'expertise FABER.

Les parties venderesses auraient dès lors commis plusieurs manquements, à savoir qu'elles auraient soit exécuté les travaux elles-mêmes, hypothèse dans laquelle les travaux de construction auraient été exécutés sous la responsabilité et le contrôle du maître de l'ouvrage, soit elles auraient tu et caché l'existence des vices tandis qu'elles auraient eu à leur charge une obligation d'information et de conseil.

Dans le cadre d'un courrier du 15 décembre 2016, la partie **C.)** aurait reconnu que des travaux auraient été exécutés dont notamment « *mur et terre enlevé qui étaient jusqu'à ce moment encore mis contre la maison* ». Au vu des conclusions de l'expert FABER, ce courrier constituerait un aveu de responsabilité au sens de l'article 1355 du Code civil.

A.) et **B.)** contestent les demandes reconventionnelles des parties défenderesses. Au vu des éléments du dossier, leur action n'aurait rien d'abusive.

B) C.)

C.) s'oppose à l'action introduite à son encontre.

Il demande principalement à voir déclarer nul l'exploit introductif d'instance du 30 novembre 2017 pour violation de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile aux termes duquel l'assignation devrait notamment contenir l'objet, un exposé sommaire des moyens, ainsi que les faits sur base desquels le requérant justifie ses prétentions.

En l'occurrence, les parties requérantes n'auraient aucunement ventilé leurs demandes introduites à l'encontre des parties défenderesses. L'exposé sommaire des moyens des parties requérantes serait parfaitement incohérent, alors qu'elles invoqueraient et confondraient pêle-mêle le dol, la garantie des vices cachés, ainsi que les responsabilités contractuelle et délictuelle. Les actions exercées puiseraient pourtant leurs origines dans des sources diverses et distinctes et obéiraient à des régimes différents. L'énoncé de l'assignation du 30 novembre 2017 serait donc, en l'état, inintelligible et obscur. Dans ces conditions, C.) ne pourrait pas organiser sa défense et l'acte devrait encourir la nullité.

Subsidiairement, il se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de l'assignation en la pure forme.

Très subsidiairement, la demande adverse devrait être rejetée comme irrecevable, sinon non fondée.

Quant à l'action exercée sur base de la garantie des vices cachés, C.) invoque l'article 1642 du Code civil aux termes duquel le vendeur ne serait pas tenu des vices apparents et dont l'acheteur aurait pu se convaincre lui-même. En l'espèce, l'expert FABER aurait retenu dans le cadre de son rapport d'expertise que : *« Comme les dommages sont bien visibles et présents depuis plusieurs années, ceux-ci ne peuvent pas être définies comme une moins-value, ni comme vice caché »*. En l'absence de vices cachés, les parties requérantes devraient être déboutées de leur demande fondée sur l'article 1641 du Code civil.

D'ailleurs, l'acte authentique de vente du 21 novembre 2016 contiendrait une clause de non-garantie libellée comme suit : *« l'immeuble est vendu dans l'état où il se trouve actuellement, sans garantie pour raison soit de vices et de dégradations quelconques et avec toutes servitudes actives ou passives, apparentes ou non apparentes, sous garantie pouvant exister le cas échéant à son profit ou à sa charge. La partie venderesse déclare n'avoir elle-même concédé aucune servitude à charge de l'immeuble vendu, ne pas savoir qu'il existerait pareille servitude à charge de l'immeuble vendu et ne pas avoir connaissance de vices cachés »*.

Il en résulterait que les parties requérantes ne pourraient pas se prévaloir aujourd'hui de quelconques prétendus vices et/ou défauts ayant, aux termes de l'assignation adverse, existé lors de l'acquisition de l'immeuble et dont elles auraient pu, sinon dû se rendre compte lors des quatre visites pré-acquisition. Ces prétendus vices – dont l'existence serait contestée – seraient nécessairement couverts par l'acte du 21 novembre 2016.

Il y aurait eu accord entre parties quant à l'objet et quant au prix. Le prix aurait été fixé en fonction de l'état de l'immeuble. Les parties requérantes ne pourraient donc réclamer aucune réduction de prix, ni aucune réparation par équivalent, ni encore de quelconque dommages et intérêts. Étant donné que la vente aurait eu lieu entre deux particuliers, l'article 1645, alinéa 2 du Code civil ne serait pas applicable en l'espèce.

En ce qui concerne le fondement de la responsabilité civile de droit commun et du dol, **C.)** fait conclure que le régime de responsabilité applicable au présent litige relèverait des règles applicables en matière de vente. En application du principe de non-cumul des responsabilités contractuelle et délictuelle, la demande devrait être rejetée pour autant que basée sur les articles 1382 et suivants du Code civil.

Il conteste toute manœuvre frauduleuse ou dolosive, ainsi que de manière générale toute faute quelconque et notamment l'amoncellement de meubles effectuée dans le but de cacher le problème d'humidité. Il conteste également tout prétendu aveu de responsabilité dans son chef.

Toute éventuelle erreur prétendument provoquée dans le chef des acquéreurs ne pourraient en tout état de cause être retenue que si elle était légitime et excusable. Or, en raison de la visibilité des défauts tels que décrits par l'expert, ces défauts n'auraient pas pu passer inaperçus à un acheteur moyennement prudent, diligent et attentif. Il n'y aurait donc eu ni erreur, ni dol, ni défaut caché, même pour un profane, si des vérifications élémentaires en auraient permis la constatation et *a fortiori* si les vices allégués seraient particulièrement visibles. L'acheteur serait tenu d'une obligation de prudence et ne saurait se prévaloir de ses propres négligences à l'encontre du vendeur.

En dernier ordre de subsidiarité, dans l'hypothèse où le Tribunal viendrait à déclarer la demande adverse fondée, il demande la condamnation de **D.)** à le tenir quitte et indemne de toute condamnation éventuelle qui serait prononcée à son encontre, alors qu'il aurait quitté l'immeuble litigieux dès la fin du mois d'août 2015.

En tout état de cause, il sollicite à titre reconventionnel la condamnation des parties requérantes à lui payer le montant de 10.000.- euros pour procédure abusive et vexatoire, une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile de l'ordre de 2.500.- euros, ainsi qu'à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Anne-Marie VOGEL qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

C) D.)

D.) s'oppose à l'action introduite à son encontre.

Elle demande principalement à voir déclarer nul et de nul effet l'acte introductif d'instance du 30 novembre 2017 pour violation de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile. Elle déclare se rallier à cet égard aux premières conclusions de **C.)**,

sauf en ce qui concerne les développements de ce dernier quant aux conséquences juridiques découlant de son départ de l'immeuble litigieux en automne 2015.

Subsidiairement, elle fait valoir se rapporter à prudence de justice quant à la recevabilité de l'assignation en la pure forme.

Très subsidiairement, les demandes adverses devraient être déclarées irrecevables, sinon non fondées. Elle se rapporte à cet égard aux premières conclusions de C.) pour soutenir que les parties requérantes ne pourraient pas se prévaloir de vices et/ou défauts apparents, alors qu'elles auraient réalisé plusieurs visites de l'immeuble avant d'en faire l'acquisition. Elles auraient pu, sinon auraient dû se rendre compte de ces vices et/ou défauts lors de ces visites.

D.) conteste toute manœuvre frauduleuse ou dolosive dans son chef, ainsi que l'existence de tout vice caché.

En dernier ordre de subsidiarité, elle conteste la demande de C.) à la voir condamner à tenir ce dernier quitte et indemne de toute éventuelle condamnation qui serait prononcé à son encontre. Si une condamnation devait être prononcée, elle serait à prononcer à l'encontre des deux parties venderesses de l'immeuble.

En tout état de cause, elle demande à titre reconventionnel la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout des parties requérantes à lui payer :

- des dommages et intérêts de l'ordre de 10.000.- euros pour cause de procédure abusive et vexatoire conformément à l'article 6-1 du Code civil, alors qu'elles auraient introduit avec une légèreté blâmable des demandes manifestement irrecevables, sinon dénuées de tout fondement ;
- une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile de l'ordre de 2.500.- euros.

Elle demande encore la condamnation des parties requérantes aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Sylvie KREICHER qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Motifs de la décision

A) Quant au libellé obscur

Aux termes de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile, l'exploit d'assignation contiendra l'objet de la demande et l'exposé sommaire des moyens, le tout à peine de nullité.

La finalité de l'article 154 précité du Nouveau Code de procédure civile est que le défendeur puisse savoir, avant de comparaître, quel est l'objet de la demande d'une

manière expresse. L'objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l'exposé des moyens, qui peut être sommaire.

Il n'est pas nécessaire, pour satisfaire aux exigences de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile, d'indiquer le texte de loi sur lequel est basée l'action, c'est-à-dire de qualifier juridiquement la demande. Il est néanmoins indispensable que l'exploit soit rédigé de telle façon que les textes visés s'en dégagent, du moins implicitement (Jean-Claude WIWINIUS, Mélanges dédiés à Michel DELVAUX : *L'exceptio obscuri libelli*, p. 290).

L'exception de libellé obscur est ainsi à écarter si la description des faits dans l'acte introductif d'instance est suffisamment précise pour permettre au juge de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour le mettre en mesure de choisir les moyens de défense appropriés.

Le libellé obscur s'apprécie uniquement sur base de l'assignation introductive d'instance et cette dernière ne saurait être repêchée ni par des conclusions ultérieures, ni par les conclusions de l'adversaire dont l'étendue ne saurait démontrer si l'objet de la demande est formulé de façon suffisamment précise pour permettre une défense adéquate (Cour d'appel, 9^{ème} chambre, 15 juillet 2004, n° 28.124 du rôle).

Il s'agit d'une nullité de forme dont ne peut se prévaloir que le plaideur que la loi entend protéger, c'est à-dire celui auquel l'irrégularité de forme cause un grief (SOLUS et PERROT, Droit judiciaire privé, tome 1, n° 419).

Le grief susceptible de conduire à l'annulation doit être apprécié *in concreto*, en fonction des circonstances de l'espèce. Ainsi, le grief peut être considéré comme étant constitué chaque fois que l'irrégularité a pour conséquence de déranger le cours normal de la procédure. Une irrégularité dommageable peut donc être celle qui désorganise la défense de l'adversaire (Cour de cassation, arrêt n° 30/05 du 12 mai 2005, n° 2154 du registre).

En l'espèce, l'acte introductif d'instance expose de manière claire et précise que les parties requérantes ont acquis auprès des parties défenderesses la maison d'habitation sise à (...), mais que quelque temps après la prise de possession des lieux, elles auraient dû constater la présence d'humidité et de champignons sur une grande partie des murs du sous-sol. Elles reprochent aux parties défenderesses de leur avoir caché cette situation.

Après avoir développé les rétroactes intervenus entre parties, et notamment la procédure de référé ayant conduit à la nomination de l'expert judiciaire Serge FABER, ainsi que les constatations et conclusions de ce dernier, **A.)** et **B.)** font soutenir que « *les parties venderesses ont engagé leur responsabilité contractuelle sinon délictuelle à l'égard des parties requérantes. Elles sont donc tenues à indemnisation, sinon à garantie* ».

Les parties requérantes se fondent sur les bases juridiques suivantes :

- Elles invoquent principalement le dol conformément à l'article 1116 du Code civil et exposent, d'un côté, qu'il s'agirait d'une action en responsabilité délictuelle fondée sur le droit commun de l'article 1382 du Code civil, alors que la faute serait par hypothèse antérieure à la conclusion du contrat. D'un autre côté, ils concluent que la responsabilité délictuelle des parties assignées ne serait recherchée que « *pour autant que la responsabilité des parties assignées ne soit pas engagée sur le terrain contractuel* » (cf. assignation introductive d'instance du 30 novembre 2017, pages 4 et 5).
- Subsidiairement, elles se fondent sur la garantie des vices cachés conformément à l'article 1641 du Code civil.
- Par ailleurs, elles recherchent la responsabilité des parties défenderesses, alors qu'ils auraient effectué, sinon fait effectuer sous leur contrôle des travaux non conformes aux règles de l'art et qu'elles leur auraient caché la situation lors des visites de l'immeuble. En termes de fondements juridiques, elles exposent que « *les parties assignées doivent partant engager leur responsabilité contractuelle tant sur base des articles 1116 et suivants du code civil, 1641 et suivants du même code, mais aussi suivant les articles 1142 et 1147 du Code civil, sinon plus subsidiairement sur base de la responsabilité délictuelle au sens des articles 1382 et 1383 du Code civil* » (cf. assignation introductive d'instance du 30 novembre 2017, pages 7 et 8).

S'il est exact que les différentes bases juridiques ont partiellement été exposées, respectivement agencées de manière inopportune, il y a lieu de retenir que la description des faits dans l'acte introductif d'instance est claire et précise et que **C.)** et **D.)** n'ont pas pu se méprendre sur l'objet de la demande.

La circonstance que les parties requérantes ont considéré que les faits litigieux tomberaient simultanément dans le champ d'application de plusieurs textes de loi, n'implique pas que les parties défenderesses n'auraient pas été en mesure de choisir les moyens de défense appropriés.

Ensuite, en ce qui concerne le reproche du défaut de ventilation des demandes formulées dans le cadre de l'assignation, le Tribunal souligne qu'il a été retenu que l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile impose une indication exacte des prétentions des demandeurs et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande, l'exploit dirigé par deux demandeurs contre plusieurs défendeurs auxquels on réclame une somme globale, sans que l'exploit permette de vérifier quelle part est réclamée par chacun des demandeurs, est en principe nul (Cour d'appel, 1^{ère} chambre, arrêt n° 168/18 du 24 octobre 2018, n° CAL-2017-00027 du rôle).

Or, il a également été retenu qu'aucune imprécision quant à l'objet d'une telle demande ne saurait être retenue en cas d'indivisibilité de la créance alléguée, telle une créance profitant à une indivision (v. en ce sens, relativement à une demande en obtention d'indemnité d'occupation unique formulée par deux héritiers, mais devant profiter à une indivision successorale : Cour d'appel, 1^{ère} chambre, arrêt n° 168/18 du 24 octobre 2018, n° CAL-2017-00027 du rôle).

En l'occurrence, au-delà du fait qu'il résulte de manière univoque de l'assignation que **A.)** et **B.)** ont acquis ensemble la maison d'habitation litigieuse, ce qui implique en principe l'acquisition indivise du bien immobilier, le contrat de vente du 21 novembre 2016 confirme qu'ils sont propriétaires indivis de l'immeuble.

Dans ces conditions, ils n'avaient pas à procéder à une ventilation de leurs demandes qui, telles qu'elles ont été formulées, sont en conformité avec le rapport de propriété indivise de l'immeuble.

En conclusion, au vu de tout ce qui précède, le moyen du libellé obscur doit être rejeté comme non fondé.

La demande, ayant été introduite suivant les forme et délai de la loi, est à déclarer recevable en la pure forme.

B) Quant au fond

Conformément à 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 prévoit que « *celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation* ».

Au vu de ces principes directeurs régissant la charge de la preuve, il incombe aux parties requérantes de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de leurs prétentions.

1. Quant au cadre factuel

Suivant acte de vente authentique du 21 novembre 2016, **A.)** et **B.)** ont acquis auprès de **D.)** et de **C.)** une maison d'habitation sise à L-(...) moyennant paiement de la somme de 878.000.- euros.

Ayant découvert des problèmes de moisissures affectant une partie du sous-sol, **A.)** et **B.)** ont mandaté de manière unilatérale le bureau d'expertise EX&CO qui, aux termes de son rapport du 22 décembre 2106, a constaté notamment que « *dans les caves, sur les pieds de murs extérieurs jusqu'au plafonds, des traces importantes d'humidité noirâtres, un décollement des revêtements muraux, des boursouflures dans la peinture et la présence de champignons/moisissures* ». Les valeurs relevées à l'hygromètre par ledit bureau d'expertise sont d'environ 130 digits ce qui correspondrait à un état mouillé.

Par voie d'ordonnance du Juge des référés du 5 mai 2017, l'expert Serge FABER a été chargé de procéder à une expertise judiciaire de l'immeuble des parties requérantes,

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 du sous-sol de la maison située à L-(...), notamment de la cave et de la buanderie où sont apparus les traces d'humidité et les champignons dénoncés par les requérants ;
2. se prononcer sur la date d'apparition de ces désordres et leur origine ;
3. de préciser si l'éventuelle humidité constatée au sous-sol de la maison est susceptible de monter aux étages et dans l'affirmative, de dresser un état des lieux des désordres constatés aux étages et trouvant leur origine dans l'humidité constatée au sous-sol de la maison ;
4. de déterminer les travaux et moyens de redressement nécessaires ;
5. d'évaluer le coût des travaux de réfection, de remise en état et de finition et chiffrer une éventuelle moins-value.

L'expert Serge FABER a déposé son rapport en date du 25 septembre 2017.

Au vu de ce rapport d'expertise judiciaire, il est établi en cause que d'importantes traces de moisissures sont présentes dans la buanderie, la cage d'escalier, ainsi que dans la cave côté rue. La moisissure affecte également la partie basse du mur côté rue, ainsi que le mur de pignon où la moisissure est plus importante de manière à affecter à divers endroits le plafond.

Les mesurages entrepris par l'expert indiquent que l'humidité est répandue au sous-sol sur toute la longueur de la maison côté gauche, ainsi que sur le mur de l'élévation principale et le mur côté arrière, côté véranda.

En ce qui concerne les causes des problèmes relevés, l'expert retient que :

« Les traces d'humidité sont le résultat d'infiltrations qui se sont prolongées sur plusieurs années. Il est également clair qu'aucune mesure de remise en état (aménagements de l'intérieur, décapage des murs, mise en peinture, ...) ne fut réalisée au courant des dernières années pour remédier au problème.

L'origine est clairement un défaut d'étanchéité au niveau du mur extérieur. La façon dont la cour anglaise fût réalisée donne également l'aspect d'un travail d'amateur. Selon les informations reçues, des travaux furent réalisées en 2006. Lors de ces travaux, les alentours de la maison ont été réaménagés. La société exécutante est inconnue à l'expert. Aucune des personnes présentes lors de la visite n'a pu indiquer le nom de la société.

[...] Il est évident que l'étanchéité de la maison n'a pas été refaite lors de ces travaux, respectivement l'étanchéité réalisée n'a pas été exécutée selon les règles de l'art, du fait que des infiltrations se présentent sur toute la longueur de la maison » (cf. rapport d'expertise FABER, p. 24).

Au vu des conclusions claires et précises de l'expert Serge FABER, il est établi à suffisance de droit que les problèmes d'humidité et de moisissures affectant le sous-sol des parties requérantes puisent leur source dans une étanchéité défectueuse, voire absente des murs extérieurs du sous-sol.

2. Quant à l'action en réduction de prix sur base de l'article 1116 du Code civil

A.) et **B.)** demandent au Tribunal à voir condamner les parties défenderesses à leur payer le montant de 50.000.- euros à titre de réduction du prix de vente en raison du dol commis à leur encontre, alors que **C.)** et **D.)** ne les auraient jamais informés des graves problèmes d'humidité existant dans toute la partie inférieure de la maison. Au contraire, un amoncellement de meubles aurait de manière délibérée caché toute visibilité du problème.

Dans le cadre de ses conclusions notifiées le 4 mars 2019, **C.)** a conclu que le litige opposant les parties litigantes puiserait sa source dans le contrat de vente immobilière du 21 novembre 2016. En tant que tel, le litige serait nécessairement régi par les règles applicables en matière de vente, soit suivant les règles de la responsabilité contractuelle. En application du principe de non-cumul des responsabilités contractuelle et délictuelle, la demande devrait être rejetée pour autant que fondée sur les articles 1382 et suivants du Code civil. Au fond, il conteste toute manœuvre ou réticence dolosive.

Il convient dans un premier temps de préciser que les comportements précontractuels se trouvent exclus du domaine de la responsabilité contractuelle puisque, précisément, il n'y a pas encore de contrat. La responsabilité précontractuelle est, partant, de nature délictuelle (G. RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3^{ème} édition, n^{os} 483 et suivants, p. 503 et suivants ; Cour d'appel, 1^{ère} chambre, 24 octobre 2012, n^o 36.998 du rôle).

Il échet encore au Tribunal de souligner que les vices du consentement doivent être distingués de la matière de l'inexécution du contrat et spécialement de la garantie du vendeur.

En théorie, la différence est claire et recoupe celle qui oppose la formation du contrat à ses effets : tandis que le vice du consentement, nécessairement contemporain à la conclusion du contrat, porte atteinte à la validité de celui-ci, l'inexécution qui suppose un événement postérieur, est sans effet sur la validité. La distinction devient cependant délicate lorsque l'acheteur agit sur le fondement d'une circonstance qui, comme en l'espèce, peut s'analyser aussi bien comme un vice caché fondant l'action rédhitoire que comme une erreur ou un dol donnant naissance à l'action en nullité.

Cette situation a suscité en jurisprudence diverses hésitations. La principale est relative à la question dite du cumul d'actions, c'est-à-dire de savoir si l'acheteur déçu dispose d'un choix entre les différentes actions qui lui sont a priori ouvertes. Après avoir admis que l'existence d'un vice caché n'interdit pas d'invoquer l'erreur sur une qualité substantielle de la chose vendue, la jurisprudence actuelle pose, au contraire, en principe que, dès lors que la demande est fondée sur des circonstances constitutives

d'un vice caché, la garantie constitue l'unique fondement possible de l'action exercée par l'acheteur, à l'exclusion de l'erreur vice du consentement (Cour d'appel, 1^{ère} chambre, arrêt n° 37/19 du 6 mars 2019, n° 45.274 du rôle).

Il reste cependant que le caractère exclusif de l'action en garantie des vices cachés, affirmé par la jurisprudence, ne s'oppose qu'à l'action fondée sur l'erreur spontanée et non à celle provoquée dans le cadre du dol (Cour d'appel, 2^{ème} chambre, 12 mars 2008, n° 30.172 du rôle ; Cour d'appel, 1^{ère} chambre, arrêt n° 37/19 du 6 mars 2019, n° 45.274 du rôle).

Conformément aux conclusions des parties requérantes, il convient encore de souligner qu'il est admis en jurisprudence que la victime du dol dispose d'une action en annulation du contrat, ainsi que d'une action en responsabilité civile délictuelle qui peut s'exprimer par une demande en réduction du prix (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 10^{ème} chambre, jugement n° 2019TALCH10/00056 du 29 mars 2019, n° 185.454 du rôle). La demande en allocation de dommages et intérêts peut s'ajouter à la demande en annulation de la convention, voire même s'y substituer (v. en ce sens : Cour d'appel, 1^{ère} chambre, arrêt n° 37/19 du 6 mars 2019, n° 45.274 du rôle).

En conclusion, au vu des principes sus-énoncés, il y a lieu retenir que l'action délictuelle en réduction de prix sur la base principale de l'article 1116 du Code civil est recevable, nonobstant l'applicabilité éventuelle des règles régissant le contrat de vente, dont notamment la garantie des vices cachés. Les moyens développés à cet égard par C.) sont dès lors à rejeter.

Conformément aux dispositions de l'article 1116 du Code civil, le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté. Il ne se présume pas et doit être prouvé.

Le dol consiste en une discordance entre la volonté réelle et la volonté déclarée provoquée par des manœuvres frauduleuses. Il exige la réunion de deux éléments, l'un matériel et l'autre intentionnel. L'élément matériel du dol correspond à des manœuvres, mais il peut aussi s'agir d'un simple mensonge ou d'une réticence motivés par l'intention de tromper le cocontractant. L'élément intentionnel exige que l'auteur du dol ait agi intentionnellement, non pas pour causer un préjudice, mais pour tromper le cocontractant en suscitant l'erreur ou en profitant de celle-ci. Il doit partant avoir eu connaissance de la circonstance qu'on lui reproche d'avoir tue. La charge de la preuve du dol appartient à celui qui s'en prévaut. Cette partie doit établir la preuve tant de l'élément matériel du dol que de son élément intentionnel.

L'auteur de manœuvres dolosives ne peut paralyser l'action en nullité ou en dommages-intérêts en démontrant des négligences inexcusables dans le chef de la victime. La réticence dolosive, à la supposer établie, rend toujours excusable l'erreur provoquée.

L'appréciation des circonstances constitutives de réticence dolosive doit cependant tenir compte également du comportement de la partie qui s'en prétend victime, de ses compétences, des mesures de précaution et d'information que les normes de bon comportement lui imposent. En pareil cas, il n'existe pas d'obligation de parler pour confirmer à l'autre partie l'existence d'informations qu'elle possède ou qu'elle devait posséder (Cour d'appel, 7^{ème} chambre, arrêt du 16 décembre 2015, n° 41.215 du rôle, Pas. 37, p. 835 et références y citées).

La jurisprudence luxembourgeoise, à l'instar de la jurisprudence française, apprécie l'existence d'une faute ou d'une négligence au vu du seul comportement objectivement défectueux du débiteur à l'obligation de renseignement, à l'exclusion de toute question d'ordre psychologique dans son chef, comme par exemple, celle de savoir s'il avait conscience de l'importance de l'élément qu'il a omis de révéler. La seule question qu'elle se pose est celle de savoir si, objectivement, le cocontractant pouvait s'attendre à se voir livrer telle ou telle information. Dans l'affirmative, le débiteur de l'obligation de renseignement est en faute et il doit réparer le dommage causé à son cocontractant par ce manque d'information, et cela même s'il a agi de bonne foi, voire involontairement (G. RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3^{ème} édition, n° 487, p. 507).

Chaque fois que le vendeur détient – ou est censé détenir – relativement au bien proposé à la vente, des informations qui sont susceptibles d'influencer le consentement de l'acheteur et qui sont légitimement ignorées par celui-ci, il est tenu, au nom de la loyauté contractuelle, de les lui communiquer.

Cependant, chaque fois que l'acquéreur est en mesure de s'informer par lui-même, il doit bien évidemment le faire ; et il ne saurait alors se prévaloir de sa propre carence pour venir reprocher au vendeur de ne pas lui avoir communiqué les renseignements nécessaires à une prise de décision éclairée. Il est notable à ce propos que, si l'obligation de s'informer est évidemment renforcée en présence de l'acheteur professionnel, l'acquéreur non professionnel n'en est pas forcément dispensé (Cour d'appel, 7^{ème} chambre, arrêt du 16 décembre 2015, n° 41.215 du rôle, Pas. 37, p. 835, et références y citées).

En l'occurrence, il convient de préciser d'emblée qu'il n'existe aucun élément de preuve quelconque quant à un amoncellement de meubles dans le sous-sol dans le but de cacher de manière délibérée les problèmes d'humidité et de tromper les parties requérantes.

De manière générale, il n'est pas établi que les pièces affectées de moisissures auraient été remplies de meubles de manière à empêcher tout regard sur les murs, voire sur les plafonds où des fortes traces d'humidité ont également été relevées par l'expert FABER (*cf.* notamment photos n° 5, 13 et 18 du rapport d'expertise FABER).

Faute d'une quelconque preuve en ce sens, le Tribunal retient que **C.)** et **D.)** n'ont entrepris aucune manœuvre dolosive délibérée en vue de dissimuler les problèmes d'humidité.

Il reste que l'expert FABER a conclu de manière univoque quant à la date d'apparition des problèmes d'humidité et de moisissure que :

« En ce qui concerne la date d'apparition il est impossible de se prononcer précisément à ce sujet. Il est évident que les traces de moisissures relevées lors de la visite sont des anciennes traces, c'est-à-dire des traces qui datent de plusieurs années.

En comparant les photos prises lors de la visite du 10 juillet 2017, avec celles du rapport émis par le bureau EX&CO (rapport suite à la visite du 01/12/2016), on ne peut pas constater d'importantes différences. On peut même dire que les traces n'ont pas évoluées. Il est impossible que de telles traces d'humidité avec autant de moisissures et des éclats de peintures et d'enduit se sont produites endéans un mois respectivement endéans quelques jours.

[...] Les traces d'humidité sont le résultat d'infiltrations qui se sont prolongées sur plusieurs années. Il est également clair qu'aucune mesure de remise en état (aménagement de l'intérieur, décapage des murs, mise en peinture, ...) ne fut réalisée au courant des dernières années pour remédier au problème » (cf. rapport d'expertise FABER, p. 23 et 24).

Cette conclusion de l'expert quant à l'ancienneté des désordres se trouve encore réitérée à la page 25 de son rapport : *« Comme les dommages sont bien visibles et présents depuis plusieurs années, ceux-ci ne peuvent pas être définies comme une moins-value, ni comme vice caché. Il s'agit plutôt d'un dommage au niveau de l'immeuble suite à un défaut d'étanchéité qui date depuis plusieurs années ».*

Étant établi que le problème d'humidité et de moisissure est un problème qui affecte les murs du sous-sol depuis plusieurs années et que C.) et D.) en ont dès lors nécessairement été au courant, il se pose la question si ces derniers ont commis des réticences dolosives envers A.) et B.) en n'y attirant pas spécialement leur attention lors des visites pré-acquisition.

Conformément aux conclusions de C.), le Tribunal constate à cet égard que les parties requérantes ont visité l'immeuble à quatre reprises. Il résulte cependant du rapport d'expertise que le compromis de vente a été conclu entre parties à l'issue de la troisième visite au mois d'août 2016 et que la quatrième visite avait pour seul objet de relever les dimensions des fenêtres pour planifier les rideaux. Il y a donc eu trois visites des lieux utiles avant que A.) et B.) ne se soient engagés dans la vente litigieuse et il peut être admis qu'ils ont pu inspecter l'immeuble de fond en comble.

Au vu des circonstances d'espèce et notamment de la très forte présence de moisissures parfaitement visibles, le Tribunal retient que lors des trois visites A.) et B.) auraient dû s'apercevoir spontanément du problème manifeste d'humidité affectant les murs et les plafonds des pièces du sous-sol, sans qu'une information particulière de la part des parties venderesses n'ait été nécessaire. Dès lors, si erreur il y a, cette erreur serait inexcusable pour consister en la propre faute commise par les parties acquéreuses.

Dans ces conditions, la demande des parties requérantes est à rejeter pour autant qu'elle est fondée sur la base principale du dol conformément à l'article 1116 du Code civil.

3. Quant à l'action en garantie de vices cachés

L'article 1641 du Code civil dispose que : « *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* ».

Conformément à 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* ».

Par ailleurs, aux termes d'une clause contenue dans l'acte de vente notarié du 21 novembre 2016 sous la rubrique « *Clauses et conditions* », les parties ont expressément convenu ce qui suit :

« 2) *L'immeuble est vendu dans l'état où il se trouve actuellement, sans garantie pour raison soit de vices et de dégradations quelconques [...] La partie venderesse déclare [...] ne pas avoir connaissance de vices cachés* ».

Il importe de relever que la stipulation citée ci-dessus ne limite pas l'acceptation de la partie acquéreuse, en termes généraux, à l'état dans lequel se trouve l'immeuble vendu, mais que cette acceptation a été expressément étendue « *aux vices et dégradations quelconques* ». Contrairement aux conclusions des parties requérantes, il s'agit donc d'une clause exclusive de garantie pour tout vice quelconque, qu'il soit apparent ou caché.

A.) et **B.)** invoquent l'article 1645 du Code civil, ainsi que leur qualité de consommateurs finaux pour soutenir que cette clause devrait être réputée non écrite.

Conformément à l'article 1643 du Code civil, « *[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 sera obligé à aucune garantie* ».

Aux termes de l'article 1645 du code civil : « *Si le vendeur connaissait les vices de choses ou s'il s'agit d'un fabricant ou d'un vendeur professionnel, il est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur. Si l'acheteur est un consommateur final privé, toute stipulation excluant ou limitant cette garantie est réputée non écrite* ».

En application des dispositions précitées, les clauses limitatives de responsabilité en cas de vice caché sont en principe valables si elles sont conclues par un vendeur occasionnel de bonne foi. Le vendeur occasionnel se définit comme celui qui n'exerce pas à titre habituel une activité de vendeur pour le type de chose faisant l'objet du contrat conclu.

Les clauses limitatives ou exclusives de garanties sont cependant déclarées inopérantes et sans effet premièrement dans les relations entre un consommateur final privé et un vendeur professionnel. Doit être considéré comme vendeur professionnel, celui dont l'activité habituelle est la vente de tels biens. Ce vendeur professionnel est alors présumé avoir eu connaissance du vice et, donc, être de mauvaise foi. Cette présomption pèse sur tout vendeur professionnel que celui-ci soit fabricant ou simple revendeur.

Les clauses limitatives ou exclusives de garanties sont encore 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 cocontractant. L'acheteur peut alors se prévaloir de la garantie légale.

En l'occurrence, il y a lieu de souligner en premier lieu que la vente immobilière litigieuse a été conclue entre particuliers non professionnels dans le domaine immobilier.

Bien que l'article 1645, alinéa 2 du Code civil dispose que toute stipulation excluant ou limitant la garantie des vices cachés est réputée non écrite si l'acheteur est un consommateur final, le Tribunal retient que la notion de « *consommateur final privé* » doit être interprétée en ce sens qu'elle sous-entend l'existence d'une relation professionnel-consommateur.

L'article 1645, alinéa 2 du Code civil ne saurait dès lors pas trouver application en l'espèce.

Les parties contractantes ont donc pu diminuer la garantie de vices rédhibitoires, voire la supprimer complètement.

Il s'agit là d'une application du principe de la force obligatoire des contrats consacré à l'article 1134, alinéa 1^{er} du Code civil, aux termes duquel « *les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites* ».

Une clause contractuelle qui, comme en l'espèce, exclut la garantie des vices cachés prévue par les articles 1641 et suivants du Code civil doit, en principe, recevoir application.

En vertu de l'article 1643 du Code civil et de l'application jurisprudentielle qui en est faite, il n'en est autrement, une telle clause perdant son efficacité, que 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.

Il incombe dès lors aux acheteurs de rapporter la preuve de la mauvaise foi des vendeurs outre qu'il leur incombe de rapporter la preuve de la réalité des vices et de leur antériorité à la délivrance du bien vendu (Cour d'appel, 9^{ème} chambre, arrêt n° 73/19 du 13 juin 2019, n° CAL-2018-00094 du rôle).

Il y a également à déterminer si les désordres litigieux sont à qualifier de vices cachés, tel que le soutiennent les parties requérantes, ou si, au contraire, ils sont à qualifier de vices apparents, tel que le soutiennent les parties défenderesses en se prévalant de la clause exclusive de responsabilité précitée, ainsi que de l'article 1642 du Code civil.

En droit commun de la vente – tel qu'il est d'application en l'espèce – un vice est caché lorsqu'au moment où la chose est susceptible d'être examinée, il ne se révèle pas lors de vérifications immédiates et d'investigation normale. Un examen trop superficiel n'est cependant pas suffisant. Les vices apparents sont ceux que l'acheteur peut vérifier lors des vérifications sommaires auxquelles il a procédé ou aurait dû procéder. Le vice réside dans l'état défectueux ou le mauvais fonctionnement de la chose, dans l'impossibilité de s'en servir dans des conditions satisfaisantes, 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. En principe, il ne suffit pas que l'une des diverses qualités que l'acheteur pouvait envisager ou que le vendeur avait promise, fasse défaut, si cette absence est sans incidence réelle sur l'utilité de la chose. Il faut que le vice présente une certaine gravité, ainsi les défauts qui diminuent seulement l'agrément que l'on peut en tirer ne donnent pas lieu à garantie. L'acquéreur ayant reçu la chose, et l'obligation de délivrance étant ainsi matériellement exécutée, c'est à lui qu'il incombe d'établir que la chose ne répond pas à l'usage que l'on peut attendre. Il supporte la charge de la preuve. (G. RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3^{ème} édition, n° 694 et 695, p. 720 ; Cour d'appel, 9^{ème} chambre, arrêt n° 83/16 du 26 mai 2016, n° 40.413 du rôle, Pas. 38, p. 82).

Les vices dont se prévalent les parties requérantes dans le cadre de la mise en œuvre de la garantie des vices cachés sont, d'un côté, « *tous les dégâts et endommagements au niveau du sous-sol, du mur pignon extérieur et intérieur* » visant de manière générale le problème d'humidité et de moisissure, et, d'un autre côté, « *la mauvaise exécution des travaux relatifs à la cour anglaise* ».

La problématique de la cour anglaise n'a cependant pas spécialement été développée par les parties litigantes. Il incombe dès lors au Tribunal de préciser qu'il résulte du rapport d'expertise qu'il existe deux cours anglaises sur lesquels l'expert s'est prononcées avec des constats et des conclusions tout à fait distinctes.

La première cour anglaise est située entre la buanderie et le passage latéral longeant la maison (cf. plans insérés dans le rapport d'expertise FABER, p. 8). L'expert judiciaire Serge FABER a relevé d'importantes traces d'humidité présentes dans cette cour anglaise et a constaté qu'il n'existe pas de séparation / d'étanchéité entre la cour anglaise et les murs de la maison (cf. photo n° 16 du rapport d'expertise FABER, p. 16). Étant donné que cette cour anglaise ne constitue qu'une émanation du problème plus général d'humidité affectant les pièces du sous-sol, son analyse sera incluse dans cette rubrique.

La deuxième cour anglaise se situe à l'arrière de la maison en-dessous de la véranda (cf. photo n° 19 du rapport d'expertise FABER, p. 18). Elle n'est pas reprise sur les plans dressés par l'expert. Étant donné que les constatations de l'expert relatives à

cette cour anglaise n'ont *a priori* pas trait au problème général d'humidité, mais plutôt à sa réalisation technique, son analyse fera l'objet d'une rubrique distincte.

a. Le problème d'humidité et de moisissure affectant les pièces du sous-sol

Il est établi en cause que le problème d'humidité et de moisissure est un problème qui affecte les murs du sous-sol depuis plusieurs années. En raison de cette subsistance prolongée du désordre, le Tribunal a également retenu ci-dessus que **C.)** et **D.)** en ont nécessairement été ou en auraient dû être au courant.

Ces conditions d'application de la garantie des vices cachés se trouvent dès lors remplies.

Or, conformément aux développements précédents, l'envergure des problèmes d'humidité et de moisissure affectant les pièces du sous-sol est telle que **A.)** et **B.)** auraient dû s'apercevoir spontanément du problème manifeste d'humidité affectant les murs et les plafonds des pièces du sous-sol.

L'humidité présente dans les murs du sous-sol n'est dès lors pas à qualifier de vice caché, en ce qu'une investigation normale entreprise par les acquéreurs aurait immédiatement relevé l'existence du problème.

Étant donné que la déclaration des parties venderesses dans l'acte de vente suivant laquelle ils n'ont pas « *connaissance de vices cachés* » ne concerne que les vices cachés, les parties requérantes manquent à cet égard à établir la mauvaise foi requise pour priver d'effet la clause exclusive de responsabilité contenue dans l'acte de vente.

Ainsi, sans égard aux dispositions de l'article 1642 du Code civil qui exclut à son tour toute garantie contre les vices apparents, la clause exclusive de responsabilité convenue dans l'acte de vente sort ses effets et l'action en garantie des vices cachés doit être rejetée en ce qui concerne le problème d'humidité et de moisissure affectant le sous-sol de l'immeuble litigieux.

b. La mauvaise fermeture de la cour anglaise située à l'arrière de la maison sous la véranda

Concernant la cour anglaise qui se situe à l'arrière de la maison sous la véranda, l'expert Serge FABER relève que « *la façon à laquelle cette cour anglaise a été fermée est un bricolage d'amateur* ».

Au vu des plans du sous-sol insérés dans le rapport d'expertise FABER, ne faisant état que d'une seule cour anglaise, alors qu'il peut être déduit du rapport d'expertise qu'il en existe deux, il n'est pas possible de déterminer si cette cour anglaise se situe à un endroit du sous-sol où l'expert a relevé de l'humidité ou non.

Le Tribunal souligne donc d'emblée qu'il n'est pas établi en cause que celle-ci soit affectée de problèmes d'humidité. Un tel vice ne peut dès lors être retenu, étant

cependant précisé que dans le cas contraire les développements précédents *sub. B) 3) a)* s'appliqueraient par analogie.

La mauvaise exécution des travaux relatifs à la cour anglaise « arrière » ne concerne donc que sa fermeture qui, d'après l'expert Serge FABER, relèverait d'un « *bricolage d'amateur* ».

Relativement à ce problème, les parties requérantes restent cependant en défaut de prouver que cette fermeture non conforme aux règles de l'art de la cour anglaise rende d'une quelconque manière la maison impropre à son usage ou en diminue l'usage.

Ce désordre ne rentre donc pas dans les prévisions de l'article 1641 du Code civil, de sorte qu'en conclusion l'action en garantie des vices cachés doit être rejetée dans son intégralité.

4. Quant à l'action en responsabilité dirigée à l'encontre des parties venderesses

En ce qui concerne d'abord la prétendue violation par les vendeurs de leur obligation d'information et de conseil, le Tribunal rappelle simplement qu'au vu de l'envergure et de la parfaite visibilité des traces d'humidité et des moisissures **C.)** et **D.)** n'avaient pas à attirer spécialement l'attention des parties requérantes sur l'existence de ce problème manifeste.

Conformément aux développements précédents, ce comportement n'est donc pas fautif.

En ce qui concerne ensuite les vices et malfaçons affectant l'immeuble, il est admis qu'à défaut de convention contraire, l'action en garantie décennale suit l'immeuble en quelques mains qu'il soit transmis. Cette transmissibilité ne vaut d'ailleurs pas seulement pour l'action en garantie légale, mais s'applique également à l'action en responsabilité contractuelle de droit commun (G. RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3^{ème} édition, n° 624, p. 641).

La première question qui se pose en l'espèce est celle de savoir contre qui l'action en responsabilité transmise aux parties requérantes doit, le cas échéant, être exercée.

A.) et **B.)** soutiennent à cet égard qu'il existe de fortes présomptions que les parties venderesses ont elles-mêmes procédé à l'exécution des travaux litigieux qui se trouvent à l'origine des problèmes d'humidité et de moisissure.

Dans le cadre de ses conclusions, **C.)** a, de manière générale, contesté la demande introduite à son égard. Il a également contesté tout prétendu aveu de responsabilité découlant de son courrier du 15 décembre 2016. **D.)** n'a pas autrement pris position.

En l'espèce, le Tribunal constate qu'il résulte premièrement du rapport d'expertise FABER que :

- La maison a été construite vers 1970 et que les ex-époux C.)-D.) l'ont acquis au mois de septembre 1993.
- Vers la fin des années 1990, une annexe / véranda a été ajoutée.
- En 2006, les fenêtres de la maison ont été remplacées et les alentours de la maison ont été réaménagés. Ces travaux comprenaient l'accès vers le garage, l'accès vers l'entrée principale, ainsi que le jardin autour de la véranda.
- Au niveau du sous-sol, les fenêtres ont été remplacées en 2014.

Dans le cadre de son rapport d'expertise, Serge FABER expose encore ce qui suit :

« Lors de la visite, toutes les pièces du sous-sol et du premier étage ont été inspectées.

D'importantes traces d'humidité et de moisissures se présentent au niveau du sous-sol.

Ces traces débutent au niveau de la cave sur le mur côté rue, au socle de mur, longent tout le mur du pignon gauche et le mur côté jardin / véranda.

En relation avec la situation avec la situation retrouvée sur place, des mesurages d'humidité ont été réalisées au niveau des murs du sous-sol. Ces mesurages ont clairement indiqué de l'humidité au niveau des murs de sous-sol, provenant de l'extérieur. Il s'agit d'un problème d'intrusion d'eaux par les murs extérieurs.

Afin de clarifier davantage la situation et de retracer un historique en relation avec des travaux réalisés à l'intérieur et autour de l'immeuble, il a été demandé à toutes les parties de fournir des factures de travaux » (cf. rapport d'expertise du 25 septembre 2017, page 8).

Suivant l'expert, ces documents auraient pu donner des renseignements détaillés quant à l'exécution des travaux réalisés autour de la maison, notamment en 2006. Or, aucun document quelconque n'a été fourni à l'expert.

Suivant courrier du 14 juillet 2017, C.) a écrit à ce sujet à Maître Sylvie KREICHER, mandataire de D.), ainsi qu'à l'expert Serge FABER, qu'il n'a jamais été en possession de quelconques dossiers contenant des factures, contrats ou autres documents demandés par l'expert.

Étant donné qu'il serait parti de la maison au mois d'août 2015, « sous mon bras un sac en plastique avec quelques vêtements pour aller habiter chez ma mère », et que D.) aurait vidé toute la maison avant la remise des clés, il a demandé à Maître Sylvie KREICHER d'intervenir auprès de sa mandante.

Il est constant en cause qu'aucun document n'est parvenu à l'expert.

Les parties requérantes font encore état d'un courrier de C.) du 15 décembre 2016 aux termes duquel celui-ci conteste l'existence de tout vice caché affectant la maison

litigieuse et déclare entre autres que « *La maison a été entièrement rénovée et changée il y a 3 ans, mur et terre enlevé qui étaient jusqu'à ce moment encore mis contre la maison. Il existe alors aucune raison d'avoir de l'humidité et de moisissures dans la cave* ».

Contrairement aux conclusions des parties requérantes, ce courrier ne peut pas être qualifié d'aveu extrajudiciaire de responsabilité, alors qu'il ne fait que confirmer qu'il y a eu des travaux qui ont été effectués.

Il peut cependant être admis sur base de ce courrier que d'importants travaux de rénovation, voire de transformation ont été entrepris vers 2013-2014 et que ces travaux ont nécessairement affecté les murs du sous-sol (« *mur et terre enlevé qui étaient jusqu'à ce moment encore mis contre la maison* »).

Cette période coïncide d'ailleurs avec les renseignements obtenus par l'expert que les fenêtres du sous-sol ont été remplacées au cours de l'année 2014.

Quant à la question de savoir qui a entrepris ces travaux, le Tribunal constate que l'expert a de manière expresse demandé aux parties défenderesses de lui fournir toute information et tous documents relatifs aux travaux effectués, sans que celles-ci n'y aient réservé une quelconque suite.

S'il est crédible que C.) n'a pas emporté avec lui les documents relatifs aux travaux exécutés au moment de sa séparation de son ex-épouse, il n'est pas compréhensible qu'il ne soit pas en mesure de fournir l'identité de l'entrepreneur en charge des travaux litigieux, alors qu'il résulte de son courrier du 15 décembre 2016 qu'il se souvient parfaitement des travaux litigieux.

Quant à D.), le Tribunal constate qu'elle a gardé un silence total à ce sujet, tant auprès de l'expert qu'en cours d'instruction de l'affaire.

Cette absence totale d'information quant à l'identité de l'entrepreneur est d'autant plus particulière que les parties défenderesses sont actuellement confrontées à une action en responsabilité dirigée à leur encontre du fait de la mauvaise exécution des travaux litigieux et que la révélation de l'identité de l'entrepreneur permettrait le cas échéant aux parties requérantes de se retourner contre cet entrepreneur plutôt que contre les propriétaires précédents.

En application de l'article 1353 du Code civil, le Tribunal retient dès lors que l'ensemble des circonstances de fait pré-exposées constituent des indices graves, précis et concordants que – tel que l'ont soutenu les parties requérantes dès l'assignation du 30 novembre 2017 – les parties défenderesses ont exécutés elles-mêmes les travaux litigieux de rénovation, voire de transformation à l'origine des problèmes d'humidité affectant une partie du sous-sol de l'immeuble litigieux.

Il se pose en deuxième lieu la question de savoir quel régime juridique doit être appliqué à une action en responsabilité dirigée à l'encontre de vendeurs qui, à un

moment où ils étaient encore propriétaires, ont effectué des travaux affectés de malfaçons.

Le Tribunal souligne à cet égard que le code civil luxembourgeois ne contient pas une disposition similaire à l'article 1792-1, 2° du Code civil français qui, depuis la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction, répute constructeur de l'ouvrage – et comme tel soumis au régime juridique correspondant – « *toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire* ».

Étant donné que la question du régime juridique applicable à cette action n'a pas été instruite de manière circonstanciée par les parties, il convient de renvoyer le dossier aux parties afin de compléter l'instruction sur ce point.

Il y a lieu de réserver le surplus en attendant ce complément d'instruction.

PAR CES MOTIFS

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

vu l'ordonnance de clôture du 24 septembre 2019 ;

entendu le rapport fait en application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile ;

déboutant de toutes autres conclusions comme mal fondées ;

rejetant le moyen du libellé obscur comme non fondé ;

reçoit les demandes principales et reconventionnelles en la forme ;

déclare recevable, mais non fondée la demande en réduction du prix de vente formulée sur la base principale du dol ; en déboute ;

dit non fondée la demande en réduction du prix de vente formulée sur la base subsidiaire de la garantie des vices cachés ; en déboute ;

dit que **C.)** et **D.)** sont à considérer comme ayant eux-mêmes exécuté les travaux qui se trouvent à l'origine des problèmes d'humidité et de moisissures affectant une partie du sous-sol de la maison litigieuse ;

avant tout autre progrès en cause, ordonne la révocation de l'ordonnance de clôture du 24 septembre 2019, en application de l'article 225 du Nouveau Code de procédure civile, pour permettre aux parties de conclure de manière circonstanciée quant au régime juridique applicable à une action en responsabilité dirigée à l'encontre de

vendeurs qui, à un moment où ils étaient encore propriétaires, ont effectué des travaux affectés de malfaçons ;

invite Maître Georges KRIEGER à conclure pour le **19 novembre 2019** ;

invite Maître Anne-Marie VOGEL à conclure pour le **17 décembre 2019** ;

invite Maître Sylvie KREICHER à conclure pour le **21 janvier 2020** ;

refixe l'affaire pour contrôle à la conférence de mise en état du **mardi 21 janvier 2020 à 09.00 heures, salle TL 0.11,** rez-de-chaussée, bâtiment TL de la Cité judiciaire au Plateau du Saint-Esprit de Luxembourg ;

sursoit à statuer pour le surplus ;

réserve les frais et dépens de l'instance.