

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil n° 2023TALCH08/00169

Audience publique du mercredi, 25 octobre 2023.

Numéros du rôle : TAL-2019-05900 et TAL-2021-01434 (Jonction)

Composition :

Sandra ALVES ROUSSADO, vice-présidente,
Hannes WESTENDORF, juge,
Fakrul PATWARY, premier juge,
Guy BONIFAS, greffier.

**I
ENTRE**

- 1) PERSONNE1.), salarié, et
- 2) PERSONNE2.), enseignante, les deux demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderes aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Tessy SIEDLER, en remplacement de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN de Luxembourg du 27 juin 2019,

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

ET

- 1) PERSONNE3.), épouse PERSONNE4.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),
ayant été assignée en sa qualité de tutrice respectivement d'administratrice légale sous contrôle judiciaire de PERSONNE5.), retraité, demeurant à L-ADRESSE3.), nommée à cette fonction suivant jugement n° 50/18 rendu par le juge des tutelles le 7 février 2018,
- 2) PERSONNE6.), épouse PERSONNE7.), retraitée, demeurant à L-ADRESSE4.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit SIEDLER,

comparaissant par Maître Jean-Jacques SCHONCKERT, avocat, demeurant à Luxembourg.

II ENTRE

- 1) PERSONNE1.), salarié, et
- 2) PERSONNE2.), enseignante, les deux demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Tessy SIEDLER, en remplacement de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN de Luxembourg du 27 janvier 2021,

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

ET

- 1) PERSONNE6.), épouse PERSONNE7.), retraitée, demeurant à L-ADRESSE4.), prise en sa qualité d'héritière de feu PERSONNE5.),
- 2) PERSONNE8.), sans état connu, demeurant à F-ADRESSE5.), pris en sa qualité d'héritier de feu PERSONNE5.),
- 3) PERSONNE3.), épouse PERSONNE4.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.), prise en sa qualité d'héritière de feu PERSONNE5.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit SIEDLER,

comparaissant par Maître Jean-Jacques SCHONCKERT, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Entendu PERSONNE1.) et PERSONNE2.) par l'organe de Maître Marjorie DABROWSKI, avocat, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat constitué.

Entendu PERSONNE3.), PERSONNE6.) et PERSONNE8.) par l'organe de Maître Jean-Jacques SCHONCKERT, avocat constitué.

1. Faits constants

Par acte notarié du 1^{er} octobre 2018, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après « *les conjoints GROUPE1.* ») ont acquis de PERSONNE5.) et PERSONNE6.), épouse

PERSONNE7.), une maison d'habitation à L-ADRESSE6.) pour le prix de 1.100.000.- euros.

Les conjoints GROUPE1.) déclarent avoir constaté quelques jours après l'achat de la maison, lors des travaux de rénovation, des vices et des malfaçons et réclament la réparation des vices.

L'expert Georges WIES avait établi un rapport d'évaluation immobilière en date du 24 avril 2018.

L'expert Steve E. MOLITOR a déposé son rapport extrajudiciaire en date du 5 mars 2019.

2. Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 27 juin 2019, les conjoints GROUPE1.), comparaisant par Maître Georges KRIEGER, ont fait donner assignation à PERSONNE3.), épouse PERSONNE4.), tutrice de PERSONNE5.) et à PERSONNE6.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

Maître Jean-Jacques SCHONCKERT s'est constitué pour PERSONNE3.), épouse PERSONNE4.), tutrice de PERSONNE5.) et PERSONNE6.) en date du 23 juillet 2019.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2019-05900 du rôle. Elle a été soumise à l'instruction de la 8^e section.

La société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, représentée par Maître Georges KRIEGER s'est constituée en date du 6 mai 2020 en remplacement de Maître Georges KRIEGER pour les conjoints GROUPE1.).

PERSONNE5.) est décédé le 17 juin 2020.

Suivant acte de notoriété du 19 novembre 2020 et déclaration de succession à la même date, les héritiers de PERSONNE5.) sont PERSONNE6.), épouse PERSONNE7.), PERSONNE8.) et PERSONNE3.), épouse PERSONNE4.).

Par exploit d'huissier de justice du 27 janvier 2021, les conjoints GROUPE1.) ont fait donner assignation en intervention aux héritiers de feu PERSONNE5.), soit à PERSONNE6.), épouse PERSONNE7.), PERSONNE8.), PERSONNE3.), épouse PERSONNE4.) (ci-après ensemble « *les conjoints PERSONNE7.)* » et individuellement « *PERSONNE5.), PERSONNE9.), PERSONNE8.) et PERSONNE10.)* »).

Maître Jean-Jacques SCHONCKERT s'est constitué pour les conjoints PERSONNE7.), en date du 10 février 2021.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2021-01434 du rôle.

Par ordonnance du 22 février 2021, le magistrat de la mise en état a prononcé la jonction des procédures inscrites au rôle sous les numéros TAL-2019-05900 et TAL-2021-01434.

L'instruction a été clôturée uniquement quant au volet de la demande d'une expertise judiciaire par voie d'ordonnance du 8 novembre 2021 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 2 février 2022 pour prise en délibéré selon les modalités déterminées par l'article 2, paragraphe 2 de la loi modifiée du 19 décembre 2020 portant 1^o adaptation temporaire de certaines modalités procédurales en matière civile et commerciale.

Les mandataires ont été informés par cette même ordonnance de la composition du tribunal. Ils n'ont pas sollicité à plaider oralement et ont procédé au dépôt de leur farde de procédure au greffe du tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 2 février 2022 par le président du siège.

Par jugement n° 2022TALCH08/00072 du 27 avril 2022, le tribunal a reçu la demande en la forme, a ordonné, avant tout progrès en cause, une expertise judiciaire, a nommé comme expert Romain FISCH avec la mission plus amplement décrite au dispositif du prédit jugement, a sursis à statuer pour le surplus et a réservé les frais et dépens de l'instance.

L'expert Romain FISCH a rendu son rapport en date du 29 septembre 2022.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 2 juin 2023 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 11 octobre 2023 pour plaidoiries. Par courrier du 18 septembre 2023, les parties ont été informées que l'audience de plaidoiries du 11 octobre 2023 avait été annulée et reportée à l'audience du 18 octobre 2023.

L'affaire a été prise en délibéré suivant l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile à cette audience.

3. Prétentions et moyens des parties

3.1. Les consorts GROUPE1.)

Les consorts GROUPE1.) demandent principalement, la condamnation des consorts PERSONNE7.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, sinon chacune pour sa part, à payer aux parties demanderesse la somme de 920.848,50.- + 19.900.- + 4.483,40.- + 1.000.- euros, soit au montant total de 946.231,90.- euros, au titre de préjudice matériel, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Ils demandent subsidiairement, la condamnation des consorts PERSONNE7.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, sinon chacune pour sa part, à payer aux parties demanderesse la somme de 547.886,23.- + 19.900.- + 4.483,40.- + 1.000.- euros, soit au montant total de 573.269,63 euros, au titre de préjudice matériel, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Ils demandent encore de condamner les consorts PERSONNE7.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, sinon chacune pour sa part, à payer aux parties demanderesses la somme de 256.000.- euros, sinon de 251.428,48.- euros, à titre de réduction du prix de vente, sinon à titre de dommages et intérêts avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

A titre plus subsidiaire encore, ils demandent la condamnation des consorts PERSONNE7.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, sinon chacune pour sa part, à payer aux parties demanderesses la somme de 84.583,98.- + 15.920.- + 4.483,40.- + 1.000.- euros, soit au montant total de 105.987,38.- euros, au titre de préjudice matériel, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Ils demandent encore de condamner les consorts PERSONNE7.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, sinon chacune pour sa part, à payer aux parties demanderesses la somme de 110.000.- euros, à titre de réduction du prix de vente, sinon à titre de dommages et intérêts avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde

Les consorts GROUPE1.) demandent enfin, la condamnation des consorts PERSONNE7.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, sinon chacune pour sa part, à payer aux parties demanderesses la somme de 10.000.- euros, à titre de préjudice moral, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, de 2.500.- euros au titre d'honoraires d'avocats, de 3.500.- euros au titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître KRIEGER, le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

Leurs demandes sont basées sur la responsabilité contractuelle, sinon subsidiairement sur la responsabilité délictuelle.

Les consorts GROUPE1.) expliquent que lors de l'entrée en jouissance, les consorts GROUPE1.) auraient constaté la présence de deux fissures, l'une dans le parquet du salon s'étendant jusque dans la chape, l'autre sur les deux murs latéraux de l'annexe.

Ils auraient dénoncé les vices par courrier recommandé avec accusé de réception du 30 octobre 2018, soit endéans un bref délai à compter de leur découverte.

Ils auraient procédé par la suite par une expertise extrajudiciaire diligentée par l'expert Steve MOLITOR, qui aurait retenu plusieurs désordres, dont l'absence d'un système porteur le long de la maison adjacente, d'importants problèmes de flexion et de déformation de la dalle entraînant un décollement de certaines cloisons de séparation, l'absence de nappe de ferrailage, l'enrobage quasi-inexistant des armatures des nappes, une faible épaisseur de la dalle, des fissurations périphériques longeant des éléments porteurs et des fissures horizontales.

Il aurait retenu plusieurs possibilités de redressement nécessaires, allant de la démolition intégrale et la reconstruction de la maison au renforcement des dalles par des poutres métalliques sans devoir démonter la chape.

Les consorts GROUPE1.) invoquent en premier lieu la garantie des vices cachés sur le fondement des articles 1603 et 1641 du Code civil. Il serait question de vices cachés, qui n'auraient pas été portés à la connaissance des acquéreurs, et remonteraient à la construction même de l'immeuble et seraient donc antérieurs à la vente. Lesdits vices affecteraient la solidité de l'immeuble. Ils demandent suivant l'article 1644 du Code civil de garder l'immeuble, mais de se faire rendre une partie du prix.

Subsidiairement, ils invoquent le dol sur base de l'article 1116 du Code civil. Les trois éléments constitutifs du dol seraient réunis dans le cas d'espèce. Les vendeurs se seraient tus quant à l'absence de mur porteur contre le mur voisin, alors qu'un tel mur apparaîtrait sur les plans originaux officiels. Suivant rapport d'expertise, des filets d'armatures auraient été posés dans l'enduit en plâtre de la dalle sur rez-de-chaussée dans le but de couvrir la présence de fissuration se situant en dessous de la dalle et enfin une épaisseur de plâtre de 6 à 9 cm aurait été réalisée en vue de combler le décollement de certaines cloisons de séparation afin de dissimuler les fissurations et de conserver un aspect d'horizontalité des plafonds en sous face.

Il y aurait par conséquent dol et les consorts GROUPE1.) demandent une réduction du prix de vente.

Au cas où la demande ne devait pas être fondée sur la responsabilité contractuelle, ils recherchent la responsabilité délictuelle des consorts PERSONNE7.) sur base de l'article 1382 du Code civil, combiné avec les articles 1116 et 1117 du Code civil.

En ordre infiniment subsidiaire, ils invoquent l'erreur sur la qualité substantielle d'une chose basée sur l'article 1110 du Code civil. Les consorts GROUPE1.) auraient pensé acheter un immeuble exempt de vices, les désordres constatés constituant une erreur sur la substance même de l'objet de la vente.

- Réduction du prix

Quant au préjudice, les consorts GROUPE1.) demandent une réduction du prix de vente suivant les possibilités de redressements préconisées par l'expert MOLITOR. Ils demandent en premier lieu de prendre en compte l'option la plus onéreuse, soit la démolition et la reconstruction du bâtiment, sinon la démolition et la reconstruction partielle du bâtiment ou en dernier lieu le renforcement des dalles par des poutres métalliques.

Dans le cas où le tribunal estimerait qu'il n'y aurait pas lieu à démolition de l'immeuble dans son entièreté, il y aurait lieu de condamner les consorts PERSONNE7.) au paiement respectif selon les possibilités de redressements préconisées par l'expert MOLITOR, du montant de 256.000.- euros, sinon de 251.428,48.- euros, sinon de 110.000.- euros, à titre de réduction du prix de vente, sinon à titre de remboursement d'une partie du prix de vente, sinon à titre de dommages et intérêts, au titre de la moins-value, et selon l'option à mettre en place.

- *Préjudice matériel*

Au titre de préjudice matériel, suivant l'option choisie, il serait question d'un montant TTC de 920.848,50.- euros pour une démolition entière, de 547.886,23.- euros pour une démolition partielle, sinon de 84.583,98.- euros pour le renforcement par des poutres métalliques.

- *Les loyers*

Les consorts GROUPE1.) soutiennent que le bâtiment ne serait pas habitable et qu'ils seraient contraints d'habiter l'appartement dont ils sont locataires. Le loyer mensuel serait de 1.990.- euros et ils demandent la prise en charge des loyers dès la signature de l'acte notarié au 1^{er} octobre 2018, pour un montant total de 15.920.- euros. Par conclusions du 24 février 2020, cette demande a été augmentée à 19.900.- euros.

- *Frais d'expertise MOLITOR et d'architecte GEROGAKELOS*

Les consorts GROUPE1.) demandent au titre des frais d'expertise, le montant de 4.483,40.- euros TTC (2.065,85 euros + 2.417,55.- euros) et au titre de frais d'architecte, la somme de 1.000.- euros TTC.

- *Préjudice moral*

Ils demandent encore le montant de 10.000.- euros alors qu'ils auraient été profondément choqués de la mauvaise foi des parties vendeuses.

- *Frais et honoraires d'avocats*

Ils demandent le remboursement des frais d'avocats de 2.500.- euros, sous réserve d'augmentation.

- *Indemnité de procédure*

Ils demandent enfin une indemnité de procédure de 3.500.- euros.

Quant à la demande adverse en vue de voir rejeter le rapport d'expertise MOLITOR pour être unilatéral, les consorts GROUPE1.) expliquent qu'un rapport d'expertise unilatéral pourrait être pris en compte, si les parties ont pu en discuter la teneur. Il n'y aurait donc pas lieu de rejeter ledit rapport.

Quant au rapport d'évaluation WIES qui n'aurait pas retenu de problème de stabilité, les consorts GROUPE1.) expliquent que le prédit expert aurait spécifiquement indiqué que le calcul de la stabilité ne relèverait pas de sa mission.

Ils contestent encore les prétentions adverses selon lesquelles, PERSONNE1.) serait un professionnel de l'immobilier et que plusieurs corps de métier auraient inspecté la maison avant l'acte notarié. Une seule société aurait visité l'immeuble pour discuter des travaux de toiture et de fenêtre.

Par courrier du 31 mai 2021 les consorts GROUPE1.) ont sollicité l'institution d'une expertise judiciaire.

- *Suite au dépôt du rapport d'expertise judiciaire FISCH*

Les consorts GROUPE1.) prétendent qu'ils auraient été conscients que l'immeuble acquis nécessiterait des travaux de rénovation. Ils auraient partant voulu rénover les revêtements de sol. Or, les revêtements préexistants auraient été collés à la chape, de sorte qu'il aurait été nécessaire d'enlever la chape avec le revêtement superficiel. Lors de ces travaux, ils se seraient rendus compte de l'état de la dalle sous-jacente qui aurait été vibrante et d'une stabilité douteuse.

Ils contestent avoir entamé des travaux de démolition tel que l'affirmerait l'expert judiciaire.

Le premier expert MOLITOR et l'expert judiciaire FISCH seraient du même avis, et les demandeurs seraient contraints de démolir l'immeuble complètement, en raison de la dalle défectueuse.

Les deux experts auraient conclu que l'immeuble serait impropre à son usage et qu'il ne serait pas possible de redresser ce défaut par une simple rénovation.

Les consorts GROUPE1.) expliquent encore quant au potentiel de rehausser l'immeuble, que le plan d'aménagement général de la commune permettrait un tel rehaussement, mais l'immeuble dans son état actuel n'y serait pas adapté.

Ils recalculent enfin leur préjudice de perte de jouissance à la somme de 242.899.- euros.

En réponse aux conclusions adverses, les consorts GROUPE1.) expliquent que PERSONNE1.) ne travaillerait qu'à mi-temps auprès de la société SOCIETE1.) Sàrl, dont il serait l'assistant administratif. SOCIETE1.) serait une société immobilière qui aurait une autorisation pour exercer les activités d'agent immobilier, syndic des copropriétés, promoteur immobilier et travaux généraux.

Il ne serait pas un expert en construction.

3.2. Les consorts PERSONNE7.)

Les consorts PERSONNE7.) demandent, *in limine litis*, le rejet du rapport d'expertise MOLITOR versé par les consorts GROUPE1.).

A titre subsidiaire, ils se réservent le droit de conclure plus amplement au fond au sujet du rapport d'expertise MOLITOR.

Les consorts PERSONNE7.) demandent reconventionnellement le montant de 5.000.- euros pour procédure abusive et vexatoire, alors que les éléments du dossier prouveraient à suffisance de droit, que les parties adverses auraient tenté d'utiliser la

présente action en justice pour faire pression sur des personnes âgées en vue d'obtenir une réduction supplémentaire du prix de vente.

Ils demandent encore une indemnité de procédure de 5.000.- euros au titre de l'article 240 Nouveau Code de procédure civile.

Les consorts PERSONNE7.) expliquent que le rapport d'expertise MOLITOR aurait été établi après les rénovations entreprises par les consorts GROUPE1.) dès leur entrée en jouissance le 1^{er} octobre 2018.

Ils expliquent que les consorts GROUPE1.) auraient disposé de plus de 3 mois entre la signature du compromis de vente au 14 juin 2018 et la signature de l'acte notarié de vente au 1^{er} octobre 2018. Durant cette période, les consorts GROUPE1.) auraient demandé la présence de l'agence immobilière chargée de la vente pour plus de visites dont des visites avec différents corps de métier en vue de planifier les travaux de réfection à l'avance et pour pouvoir démarrer les travaux dès la signature de l'acte de vente.

L'agence immobilière énumérerait tous les corps de métier ayant défilé sur les lieux et préciserait même qu'il y aurait déjà eu des discussions quant au « *problème du parquet qui s'était levé présentant une bosse au milieu du salon, la dalle du rez-de-chaussée fut inspectée depuis la cave sans fissures visibles pour autant* ». Il aurait été question suivant courrier de dénonciation de 2 fissures, rien de plus.

Les consorts PERSONNE7.) soutiennent que la maison a été vendue au prix de 1.100.000.- euros en prenant en compte la nécessité de rénovation intégrale du bâtiment et non seulement des combles, alors que le bâtiment n'aurait plus été rénové depuis sa construction en 1964. Le bâtiment avait d'ailleurs été initialement proposé à 1.250.000.- euros. Ils expliquent que le seul vice notable aurait été le parquet, vice qui aurait déjà été remarqué lors des visites avec l'agence. Il ne serait donc plus question de vice caché. Cette remarque vaudrait également pour les autres prétendus vices allégués.

Ils expliquent que l'expertise WIES aurait d'ailleurs été nécessaire, alors que PERSONNE5.) aurait été mis sous tutelle et que lors de cette expertise, aucun vice n'aurait été relevé. L'agence immobilière n'aurait par ailleurs pas non plus remarqué de quelconques vices.

Par courrier du 14 octobre 2019, l'expert WIES aurait expliqué que le bâtiment ne présentait aucun problème. Il aurait d'ailleurs dressé son rapport « *après les premiers travaux de démolition de l'immeuble* ».

Les consorts GROUPE1.) auraient endommagé eux-mêmes leur propre propriété par des travaux de rénovation. Cela expliquerait que l'expert WIES, l'agent immobilier chargé de la vente, les consorts GROUPE1.) et différents corps de métiers n'auraient rien remarqué lors de leurs passages respectifs. Les consorts GROUPE1.) tenteraient de faire les rénovations envisagées aux frais des vendeurs.

Subsidiairement, s'il y avait des vices cachés, il y aurait lieu de noter que ceux-ci auraient existé depuis la construction du bâtiment et n'affecteraient pas la stabilité de l'immeuble.

Quant au prétendu dol, les consorts PERSONNE7.) donnent à considérer que PERSONNE9.) était âgée de 89 ans lors de la vente et PERSONNE5.) était sous tutelle alors que sa santé mentale était précaire. En ce qui concerne la fille des époux PERSONNE7.), cette dernière n'était pas encore née lors de la construction du bâtiment. Aucun des défendeurs n'étant un professionnel de la construction, ils n'auraient pas pu savoir qu'il y avait une absence de mur porteur contre le mur voisin. Les consorts GROUPE1.) n'expliqueraient d'ailleurs pas quelle serait l'incidence de ce mur sur la solidité de l'édifice.

Quant à l'évaluation du préjudice, ils expliquent que le préjudice dont la réparation est demandée, n'est pas déterminable. Le dommage moral ne serait pas dû, alors que PERSONNE1.) serait lui-même un agent immobilier et prétendrait être choqué du comportement de deux personnes âgées. Il en serait de même quant aux frais d'avocat ainsi que de l'indemnité de procédure.

Les consorts PERSONNE7.) demandent à ce que Maître Krieger soit sommé de produire sous huitaine la lettre de mission de l'expertise MOLITOR sous peine de voir déclarer d'office irrecevable purement et simplement cette pièce des débats.

PERSONNE11.), témoin, aurait utilisé un marteau piqueur. Ce témoignage corroborerait la version des consorts PERSONNE7.), contrairement aux affirmations des consorts GROUPE1.) selon lesquels, seul les papiers peints auraient été enlevés.

Par conclusions du 9 avril 2021, les consorts PERSONNE7.) se sont réservés le droit de demander l'institution d'une expertise judiciaire contradictoire.

Par conclusions du 28 septembre 2021, les consorts PERSONNE7.) s'opposent à la mission d'expertise telle que libellée par les demandeurs. Ils prétendent que la mission d'expertise des consorts GROUPE1.) aurait trait au projet de rénovation de la maison avec ajout d'un étage et non à la constatation de vices. Les consorts PERSONNE7.) s'opposent également à la nomination de l'expert Jocelyn STABILE.

- *Suite au dépôt du rapport d'expertise judiciaire FISCH*

Suite au dépôt du rapport d'expertise, les consorts PERSONNE7.) exposent que l'expert judiciaire n'aurait ni décelé de vice caché, ni relevé de quelconques manœuvres dolosives, tout en retenant que l'immeuble remplit les conditions essentielles pour que la vente soit valable.

Il aurait retenu que la construction initiale serait conforme et usuelle pour une construction des années 60, mais qu'une telle construction ne serait plus possible aujourd'hui avec les normes actuelles, de sorte qu'on pourrait conclure à des lacunes structurelles.

Ils expliquent que ces lacunes structurelles auraient cependant été identifiables en date du 24 avril 2018, soit au moment où l'expert WIES aurait effectué son évaluation immobilière et ne compromettraient pas la stabilité de l'immeuble.

L'expert FISCH aurait retenu page 40/42 de son rapport que les dégâts étaient : « ...*identifiables à l'œil nu du profane...* ».

Il y aurait donc absence de vices cachés et d'une quelconque manœuvre dolosive. L'expert aurait d'ailleurs retenu que ces faits auraient dû amener les acquéreurs à chercher conseil auprès d'un homme de l'art.

PERSONNE1.) ne serait d'ailleurs pas un profane, mais à la tête d'une entreprise dont l'objet social serait la transformation d'immeubles.

L'expert aurait encore précisé page 41/42 que les consorts GROUPE1.) ont fait « *réaliser des sondages destructifs qui impactent la stabilité des dalles...* », le tout sans avoir pris les précautions avant d'entamer lesdits travaux pour justement éviter ce genre de désordre. L'expert aurait déploré que les demandeurs auraient omis de « ... *prendre contact avec des professionnels avant d'envisager d'entamer les travaux de démolition.* »

L'expert aurait constaté qu'au moment de la vente au 1^{er} octobre 2018, l'immeuble aurait été habitable (page 40/42), tout comme il aurait constaté que les « *vices antérieurs ne compromettaient pas la solidité de l'immeuble dans l'état où il se trouvait le jour de la vente* ».

Les consorts PERSONNE7.) estiment que selon l'expert, ce seraient les demandeurs qui auraient contribué par leur comportement aux vices actuellement constatés.

Dans le cas où le tribunal retiendrait la faute des parties défenderesses, elles soutiennent qu'elles se seraient exonérées par les fautes commises par les demandeurs.

Les consorts PERSONNE7.) demandent de rejeter les demandes des consorts GROUPE1.), alors qu'aucune faute de leur part ne serait prouvée.

Subsidiairement, ils maintenaient leurs contestations quant aux montants réclamés par les demandeurs.

4. Motifs de la décision

4.1. Quant à la demande des consorts GROUPE1.) sur base de prétendus vices cachés

Les consorts GROUPE1.) invoquent en premier lieu la garantie des vices cachés sur le fondement des articles 1603 et 1641 du Code civil. Il serait question de vices cachés, qui n'auraient pas été portés à la connaissance des acquéreurs, qui remonteraient à la construction même de l'immeuble et seraient donc antérieurs à la vente. Lesdits vices affecteraient la solidité de l'immeuble. Ils demandent suivant l'article 1644 du Code civil de garder l'immeuble, mais de se faire rendre une partie du prix.

L'article 1641 du Code civil dispose que le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts 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 (article 1641 du code civil).

Conformément à l'article 1648 du Code civil, il faut encore que les vices soient dénoncés dans un bref délai et l'action en justice doit être intentée dans un délai d'un an suite à la dénonciation.

Les parties ne discutent pas la dénonciation dans un bref délai des prétendus vices. Elles ne s'attardent pas non plus sur la question de l'introduction de l'action en justice.

En l'absence de contestations, la demande en ce qu'elle est basée sur l'article 1641 Code civil est donc recevable.

Quant à l'application de l'article 1641 du Code civil, il incombe à l'acquéreur d'établir la réunion des diverses conditions d'application, à savoir l'existence d'un vice, la gravité du vice, le caractère caché du vice ainsi que l'antériorité du vice par rapport à la vente.

L'article 1641 du Code civil prévoit comme remède, soit l'action rédhibitoire soit l'action estimatoire.

Les consorts GROUPE1.) réclament expressément l'action estimatoire, alors qu'ils souhaitent garder l'immeuble, mais se faire rendre une partie du prix.

Les consorts GROUPE1.) versent plusieurs expertises, à savoir, une évaluation de l'immeuble faite par l'expert Georges WIES et une expertise unilatérale de Steve E. MOLITOR, ainsi qu'une expertise judiciaire de l'expert Romain FISCH.

Il y a encore lieu de rappeler que l'expertise MOLITOR a été déclarée inopposable à l'égard des consorts PERSONNE7.) par le tribunal dans son jugement n° 2022TALCH08/00072 du 27 avril 2022, celui-ci pouvant cependant valoir en tant qu'élément de preuve.

Le tribunal constate d'ailleurs que les expertises se contredisent. Une expertise judiciaire contradictoire présente des garanties que des expertises unilatérales n'ont pas, tel que le respect du contradictoire et l'impartialité de l'expert, ainsi qu'une mission définie par les parties. En l'espèce, la seule expertise judiciaire contradictoire est celle de Romain FISCH. Elle possède donc un caractère de fiabilité supérieur à l'expertise MOLITOR à prendre en compte en tant que simple élément de preuve.

Il convient de relever que s'il est vrai que conformément à l'article 446 du Nouveau Code de procédure civile, le juge n'est pas lié par les constatations ou les conclusions du technicien, il est de principe que les juges ne doivent s'écarter de l'avis des experts judiciaires qu'avec une grande prudence et lorsqu'ils ont de justes motifs d'admettre que les experts judiciaires se sont trompés, ou lorsque l'erreur de ceux-ci résulte dès à présent, soit du rapport, soit d'autres éléments acquis en cause (CA, 9e chambre, arrêt n° 69/19 du 23 mai 2019, n° CAL-2018-00096 du rôle), respectivement dans le cas où

il existe des éléments sérieux permettant de conclure qu'il n'a pas correctement analysé toutes les données qui lui ont été soumises (CA, 2e chambre, arrêt n° 190/19 du 4 décembre 2019, n° CAL-2018-00741 du rôle).

L'expertise judiciaire contradictoire a par conséquent une valeur probatoire supérieure aux autres expertises et rapports versés en tant qu'éléments de preuve.

Ce sera donc sous cet angle que les prédites expertises seront analysés.

Le vice s'identifie à toute défectuosité qui empêche la chose de rendre, et de rendre pleinement, les services que l'acquéreur en attend. Il ne suffit pas que manque une des diverses qualités que l'acheteur pouvait envisager, si cette absence est sans incidence sur l'utilité de la chose.

Le tribunal a déjà retenu dans son jugement n° 2022TALCH08/00072 du 27 avril 2022 qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que l'immeuble ait été vendu avec des autorisations et des plans afin d'ajouter un étage. En effet, les annonces font état d'un « *énorme potentiel* » et de la « *possibilité d'aménagement* ». Il n'est pas non plus établi qu'un tel aménagement n'est plus possible.

Le tribunal avait ordonné une expertise judiciaire tout en retenant qu'il y avait lieu de déterminer si la maison était impropre à l'usage d'habitation, celui-ci n'ayant pas demandé à l'expert de décrire comment les demandeurs auraient pu aménager à leur convenance une maison en y ajoutant un étage.

L'expert Romain FISCH décrit, pages 40-42 de son expertise du 29 septembre 2022, ce qui suit :

« 6.4 QUANT A L'ETAT DE L'IMMEUBLE AU MOMENT DE LA VENTE

Il ressort des clichés présentés par la partie GROUPE1.) que l'immeuble était libéré de son contenu le jour de la visite.

Il découle de cette situation que la partie était en mesure d'identifier les dégâts clairement identifiables par un profane en la matière (voir tableau 2).

Le soussigné estime que les dégâts identifiables à l'œil nu du profane auraient dû l'avertir et l'inviter à chercher conseil d'un homme de l'art.

6.5 QUANT A L'ETAT ACTUEL DE L'IMMEUBLE

Le soussigné ne peut que déplorer que la partie GROUPE1.) a fait réaliser des sondages destructifs qui impactent la stabilité des dalles et engagé des travaux sans avoir préalablement faire examiner – moyennant des sondages ponctuels peu invasifs – la structure de l'immeuble.

6.6 QUANT A L'HABITABILITE DE L'IMMEUBLE

A la lumière des clichés présentés par la partie GROUPE1.), il y a lieu de retenir que l'immeuble était habitable le jour de la vente.

6.7 QUANT A LA SOLIDITE DE L'IMMEUBLE

Les vices antérieurs ne compromettaient pas la solidité de l'immeuble dans l'état où il se trouvait le jour de la vente.

6.8 QUANT AUX MESURES DE REMEDIATION

Les travaux de rénovation envisagés par les acquéreurs nous ont été décrits par courriel le 13/09/2022.

(...)

Nous déplorons que la partie GROUPE1.) n'ait pas d'abord pris contact avec des professionnels (architecte et ingénieur en stabilité de l'ouvrage) avant d'envisager d'entamer les travaux de démolition.

7 SYNTHÈSE

Il ressort des clichés versés et observations faites que l'immeuble construit vers 1965 est actuellement affecté de lacunes au niveau de la structure portante.

Ces lacunes ne compromettent pas la stabilité de l'ouvrage en son état – raisonnement qui se voit confirmé par le fait qu'elles n'ont pas donné lieu à une amplification des dégradations subséquentes.

Les lacunes rencontrées sont toutefois de nature à compromettre certains choix au niveau des aménagements intérieurs (nature et typologie des planchers). Au cas de figure où la partie GROUPE1.) souhaite être libre de telles contraintes, des mesures de consolidation sont à prévoir.

L'envergure et le budget de ces mesures ne peuvent être déterminés sans parfaite connaissance du projet de la partie GROUPE1.). »

Tel que le soutiennent les consorts PERSONNE7.), il ressort de l'expertise FISCH que l'immeuble était bien habitable au jour de la vente et que les vices étaient identifiables par un profane, de sorte qu'il s'agit de vices apparents.

Il s'ensuit que la demande des consorts GROUPE1.) pour autant qu'elle vise à la réduction du prix est à rejeter.

4.2. Quant à la demande des consorts GROUPE1.) sur base du dol

Les consorts GROUPE1.) invoquent subsidiairement le dol sur base de l'article 1116 et suivants du Code civil.

L'article 1109 du Code civil dispose qu'il n'y a point de consentement valable si le consentement n'a été donné que par erreur ou s'il a été extorqué par violence ou surpris par dol.

Aux termes 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.

Le dol ne se présume pas et doit être prouvé.

Il est admis que les manœuvres dolosives peuvent être constituées de simples mensonges ou même d'une réticence. Il faut que le mensonge ou la réticence aient été motivés par l'intention de tromper le cocontractant. L'intention requise n'est pas celle de causer un préjudice, mais celle de tromper, en suscitant l'erreur ou en profitant de celle-ci.

Il faut par ailleurs que l'erreur provoquée par les manœuvres dolosives ait été déterminante pour le cocontractant, mais il n'est pas nécessaire que l'erreur ait porté sur la substance de la chose.

Le dol peut être sanctionné, alors même qu'il n'a entraîné qu'une erreur sur la valeur ou sur les motifs, voire sur une qualité non substantielle.

Pour que le dol puisse être retenu, il faut encore que l'auteur du dol ait agi intentionnellement pour tromper le cocontractant. Il doit partant avoir eu connaissance de la circonstance qu'on lui reproche d'avoir tue.

Les consorts GROUPE1.) estiment que les trois éléments constitutifs du dol seraient réunis dans le cas d'espèce.

Les vendeurs se seraient tus quant à l'absence de mur porteur contre le mur voisin, alors qu'un tel mur apparaîtrait sur les plans originaux officiels. Suivant rapport d'expertise, des filets d'armatures auraient été posés dans l'enduit en plâtre de la dalle sur rez-de-chaussée dans le but de couvrir la présence de fissuration se situant en dessous de la dalle et enfin une épaisseur de plâtre de 6 à 9 cm aurait été réalisée en vue de combler le décollement de certaines cloisons de séparation afin de dissimuler les fissurations et de conserver un aspect d'horizontalité des plafonds en sous face.

L'expert FISCH a retenu page 38, 39 et 40 de son rapport d'expertise ce qui suit :

« 6.2.2 Mécanisme d'occurrence

Il convient de considérer que le constructeur de l'époque avait opté pour un système porteur particulier car composé essentiellement de barres qui s'appuient sur la façade principale, le mur de refend et la façade postérieure (lignes bleues) et qui implique un appui notable sur les linteaux des garages (lignes rouges). [voir figure 35 page 39] »

L'expert explique que le constructeur de l'immeuble a choisi un système porteur particulier. Il ne ressort d'aucune pièce que les consorts PERSONNE7.) auraient fait enlever un mur porteur. En ce qui concerne la construction de l'immeuble, l'expert FISCH estime que les plans versés ne visent pas à reproduire fidèlement la construction et seraient d'une faible valeur factuelle, alors qu'ils ne sont pas libellés comme des plans « d'exécution » ou « comme construit » et contiennent de nombreuses déviations.

Il retient page 28 de son rapport :

« Nous retenons par conséquent que les « différences » telles qu'illustrées ci-dessous ainsi que l'épaisseur du pignon gauche ne sont pas à considérer comme des « non-conformités ». »

Il n'est par conséquent pas non plus prouvé que les consorts PERSONNE7.) connaissaient les problèmes qui leur sont reprochés par les consorts GROUPE1.) et les auraient tus.

Quant aux autres reproches, il y a lieu de constater que l'expert judiciaire n'a pas retenu de quelconques agissements de la part des consorts PERSONNE7.) afin de dissimuler des fissurations ou le décolllement de certaines cloisons.

Une quelconque manœuvre dolosive reste partant à établir.

Les consorts GROUPE1.) n'ayant pas rapporté la preuve de l'existence d'un dol, leur demande sur ce fondement est à déclarer non fondée.

4.3. Quant à la demande des consorts GROUPE1.) sur base de l'erreur

Aux termes de l'article 1110 du Code civil l'erreur n'est une cause de nullité que lorsqu'elle tombe sur la substance de la chose même qui en est l'objet. Elle doit avoir été déterminante du consentement.

L'erreur sur les qualités substantielles est la croyance erronée en une qualité de l'objet du contrat, qualité en fait inexistante ou encore l'absence d'une qualité attendue ou promise. Une telle erreur est en effet l'erreur qui, au moment de l'échange des consentements, provoque une altération ou une disparition de la cause de l'obligation du cocontractant.

Les consorts GROUPE1.) prétendent avoir pensé acheter un immeuble exempt de vices. Les défauts, désordres, non-conformités et malfaçons constitueraient une erreur sur la substance même de l'objet de la vente.

Il ressort de l'expertise judiciaire FISCH que l'immeuble litigieux présentait de nombreux vices apparents. Les prédicts vices auraient dû inciter les consorts GROUPE1.) à se référer à un expert. Il ressort encore des échanges entre parties et particulièrement du courriel de l'agent immobilière du 27 août 2019, que les consorts GROUPE1.) ont justement négocié le prix de l'immeuble et diminué de 150.000.- euros le prix de vente demandé par les consorts PERSONNE7.) en raison de l'état de l'immeuble et des travaux de réfection à faire.

Il ressort encore du prédict courriel que les consorts GROUPE1.) avaient libre accès à l'immeuble et ont requis la présence de l'agent immobilier PERSONNE12.) lors du passage de plusieurs corps de métiers afin d'anticiper les travaux de réfection à faire.

Au regard des pièces et expertises versées, les consorts GROUPE1.) ne peuvent soutenir avoir cru acquérir un immeuble exempt de vices. Ils affirment d'ailleurs eux-mêmes qu'ils étaient conscients que des rénovations étaient nécessaires.

Les consorts GROUPE1.) ne rapportant pas la preuve de l'existence d'une erreur portant sur une qualité substantielle, leur demande sur ce fondement est à rejeter pour être non fondée.

4.4. Quant à la demande des consorts GROUPE1.) sur base de la responsabilité délictuelle

Les consorts GROUPE1.) recherchent encore la responsabilité des consorts PERSONNE7.) sur base de l'article 1382 du Code civil, dans le cas où la demande ne devait pas être fondée sur la responsabilité contractuelle.

Au vu de la relation contractuelle liant les parties et conformément au principe du non-cumul des responsabilités contractuelle et délictuelle, la demande basée sur la responsabilité délictuelle est irrecevable.

La demande principale des consorts GROUPE1.) ayant été déclarée non fondée sur toutes les bases légales présentées, il y a lieu de rejeter tant les demandes de paiement au titre de préjudices matériels que les demandes en réduction du prix.

4.5. Quant aux loyers et à la prétendue perte de jouissance

Les consorts GROUPE1.) soutiennent que le bâtiment ne serait pas habitable et qu'ils seraient contraints d'habiter l'appartement dont ils sont locataires. Le loyer mensuel serait de 1.990.- euros et ils demandent la prise en charge des loyers dès la signature de l'acte notarié au 1^{er} octobre 2018, pour un montant total de 15.920.- euros. Par conclusions du 24 février 2020, cette demande a été augmentée à 19.900.- euros.

Ils réclament encore la somme de 242.899.- euros au titre de perte de jouissance.

Contrairement aux affirmations des consorts GROUPE1.), l'expert judiciaire a retenu que l'immeuble était habitable lors de la vente.

Leur demande en remboursement de loyers et de perte de jouissance est partant à rejeter.

4.6. Préjudice moral

Les consorts GROUPE1.) demandent la condamnation des consorts PERSONNE7.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, sinon chacun pour sa part, à payer aux parties demanderesses la somme de 10.000.- euros, à titre de préjudice moral, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde

Au vu de l'issue du litige, cette demande est à rejeter.

5. Demandes accessoires

5.1. Procédure abusive et vexatoire

Les consorts PERSONNE7.) demandent reconventionnellement la condamnation des consorts GROUPE1.) au paiement de la somme de 5.000.- euros pour procédure abusive et vexatoire, alors qu'ils auraient tenté d'utiliser la présente action en justice pour faire pression sur des personnes âgées en vue d'obtenir une réduction supplémentaire du prix de vente.

Cette demande n'est cependant pas fondée, étant donné que l'action en justice est un droit dont l'exercice ne dégénère en faute que si l'attitude du plaideur révèle une intention malicieuse ou vexatoire, une volonté mauvaise ou dolosive ou encore une faute lourde, grossière ou inexcusable. Il en est également ainsi lorsque le titulaire du droit a agi avec une légèreté blâmable ou lorsqu'un préjudice résulte de la faute même non grossière et dolosive (cf. G. Ravarani, *La responsabilité civile des personnes privées et publiques*, 3^e éd., Pasirisie luxembourgeoise 2014, n° 85), ce qui n'est pas établi en l'espèce. Les consorts PERSONNE7.) restent en effet en défaut de prouver tant une intention malicieuse de la partie adverse que le préjudice allégué.

Il s'ensuit que les consorts PERSONNE7.) sont à débouter de leur demande reconventionnelle en octroi de dommages et intérêts sur base de l'article 6-1 du Code civil.

5.2. Honoraires d'avocats

Les consorts GROUPE1.) réclament 2.500.- euros au titre d'honoraires d'avocats déboursés.

Il est de jurisprudence que les frais et honoraires d'avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure (cf. Cass., 9 février 2012, n° 5/12, n° 2881 du registre).

Or, pour être réparable, le dommage allégué doit être certain et non hypothétique ou éventuel. Il ne suffit pas qu'il apparaisse seulement comme probable ou possible. La condition de la certitude du préjudice se rattache à l'exigence de la preuve de son existence qui incombe à la victime (cf. G. Ravarani, *La responsabilité civile des personnes privées et publiques 3^e édition, Pasirisie Luxembourgeois 2014*, n° 1109).

Au vu de l'issue du litige, cette demande est à déclarer non-fondée

5.3. Indemnité de procédure

Les consorts GROUPE1.) demandent la condamnation des consorts PERSONNE7.) au paiement d'une indemnité de procédure de 3.500.- euros en application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Les consorts PERSONNE7.) demandent la condamnation des consorts GROUPE1.) au paiement de 5.000.- euros sur la même base.

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

Au vu de l'issue du litige, les consorts GROUPE1.) sont à débouter de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure.

S'agissant des consorts PERSONNE7.), le tribunal estime qu'ils ne démontrent pas l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, de sorte que leur demande est également non fondée.

5.4. Exécution provisoire

Les demandeurs concluent à l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Aux termes de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile, « *l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution pourra être ordonnée avec ou sans caution.* »

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

Au vu de l'issue du litige, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande d'exécution provisoire.

5.5. Frais et dépens

Les consorts GROUPE1.) demandent au titre des frais d'expertise MOLITOR, le montant de 4.483,40.- euros TTC (2.065,85 euros + 2.417,55.- euros) et au titre de frais d'architecte PERSONNE13.) la somme de 1.000.- euros TTC.

En l'espèce, ces frais n'ont pas été nécessaires à la résolution du litige et d'ailleurs les consorts GROUPE1.) ont succombé à l'instance, de sorte qu'il leur appartient de supporter ces frais.

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.

Les frais d'expertise judiciaire font partie des frais et dépens de l'instance et il appartient à la partie ayant succombé de supporter les frais d'expertise. Il appartient aux parties d'évaluer le montant réellement déboursé au titre des frais d'expertise tout comme les frais d'huissier.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner les consorts GROUPE1.), succombant à l'instance, aux entiers frais et dépens de la présente instance.

PAR CES MOTIFS

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

statuant en continuation du jugement n° 2022TALCH08/00072 du 27 avril 2022 ;

déclare les demandes de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) non fondées ;

partant, les rejette ;

rejette pour le surplus ;

dit la demande en obtention d'une indemnité pour préjudice moral de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) non fondée ;

déclare la demande de en obtention d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire d'PERSONNE3.), épouse PERSONNE4.), PERSONNE6.), épouse PERSONNE7.) et PERSONNE8.) sur base de l'article 6-1 du Code civil, non fondée ;

déclare la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, non fondée ;

déclare la demande d'PERSONNE3.), épouse PERSONNE4.), PERSONNE6.), épouse PERSONNE7.) et PERSONNE8.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, non fondée ;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

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