

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil n° 2024TALCH08/00092

Audience publique du mercredi, 15 mai 2024.

Numéro du rôle : TAL-2018-00128

Composition :

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

ENTRE

- 1) PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),
- 2) PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

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

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

ET

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

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

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

- 2) PERSONNE4.), fonctionnaire, demeurant à L-ADRESSE3.),

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

ayant comparu initialement par Maître Sylvie KREICHER, avocat, et comparaissant actuellement par Maître Barbara KOOPS, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

1. Faits constants

Suivant acte de vente authentique du 21 novembre 2016, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après « les conjoints GROUPE1. ») ont acquis auprès de PERSONNE4.) (ci-après « PERSONNE4. ») et de PERSONNE3.) une maison d'habitation sise à L-ADRESSE1.) 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, ceux-ci réclament actuellement une réduction du prix de vente, ainsi que l'allocation de dommages et intérêts à l'encontre des parties défenderesses.

2. Procédure

Par acte d'huissier de justice du 30 novembre 2017, les conjoints GROUPE1.), comparissant par Maître Georges KRIEGER, ont assigné PERSONNE3.) et PERSONNE4.) devant le Tribunal de ce siège.

Maître Anne-Marie VOGEL s'est constituée pour PERSONNE3.) en date du 6 décembre 2017.

Maître Sylvie KREISCHER s'est constituée pour PERSONNE4.) 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^e 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.

Par jugement n° 2019TALCH08/00223 du 22 octobre 2019, le tribunal a rejeté le moyen du libellé obscur, a reçu les demandes principales et reconventionnelles en la forme, a déclaré recevable, mais non fondée la demande en réduction du prix de vente formulée sur la base principale du dol et en a débouté ; a dit que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) 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 ; a avant tout autre progrès en cause, révoqué 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 ; a invité les parties de conclure sur la prédite question ; a sursis à statuer et a réservé les frais et dépens de l'instance.

Par actes d'huissier de justice des 31 janvier et 4 février 2020, PERSONNE3.) a relevé appel de ce jugement.

Par arrêt n° 90/21 du 16 juin 2021, la Cour a, avant tout progrès en cause, ordonné la réouverture des débats pour permettre aux parties de débattre contradictoirement de la question de l'intérêt dans le chef de PERSONNE3.) à former appel contre le jugement du 22 octobre 2019 et de la recevabilité de l'appel de ce dernier au vu des articles 579 et 580 du NCPC précités et a réservé les droits des parties et les frais.

Par arrêt n° 67/22 du 30 mars 2022, la Cour, a déclaré irrecevables les appels principal et incidents, a condamné PERSONNE3.) à payer une indemnité de procédure de 1.000,- euros à PERSONNE1.) et une indemnité de procédure de 1.000,- euros à PERSONNE2.), a condamné PERSONNE4.) à payer une indemnité de procédure de 1.000,- euros à PERSONNE1.) de PERSONNE1.) et une indemnité de procédure de 1.000,- euros à PERSONNE2.), a débouté PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de leurs demandes sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile, a condamné PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES sur ses affirmations de droit.

La société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, représentée par Maître Georges KRIEGER, s'est constituée nouvel avocat à la Cour pour les consorts GROUPE1.), en remplacement de Maître Georges KRIEGER en date du 15 juin 2022.

Maître Barbara KOOPS s'est constituée nouvel avocat à la Cour pour PERSONNE4.), en remplacement de Maître Sylvie KREICHER en date du 4 octobre 2022.

Sur ce, les parties ont conclu de part et d'autre.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 23 janvier 2024 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 13 mars 2024. L'affaire a été prise en délibéré à la même audience.

3. Prétentions et moyens des parties

En vue d'en faciliter la lecture, ce jugement reprend les prétentions antérieures au jugement n° 2019TALCH08/00223 du 22 octobre 2019.

3.1. Les consorts GROUPE1.)

Dans le cadre de leur assignation introductive d'instance du 30 novembre 2017, les consorts GROUPE1.) demandent 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.

Au fond, les consorts GROUPE1.) 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 ADRESSE1.).

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, les consorts GROUPE1.) concluent 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 soutiennent 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 vendeurs, ils n'auraient pas été portés à la connaissance de l'acquéreur. En application de l'article 1644 du Code civil, les consorts GROUPE1.) 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.

Les consorts GROUPE1.) 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 PERSONNE3.) 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.

Les consorts GROUPE1.) contestent les demandes reconventionnelles des parties défenderesses. Au vu des éléments du dossier, leur action n'aurait rien d'abusive.

Suite à l'arrêt du n° 67/22 du 30 mars 2022, les consorts GROUPE1.) demandent de rejeter le courrier du 7 janvier 2020 de PERSONNE5.) versé par PERSONNE3.) pour plusieurs raisons.

En premier lieu, aux termes dudit courrier, une société nommée SOCIETE1.) aurait été mandatée dans le cadre de la réalisation des travaux d'aménagement extérieur. Or, aucun écrit n'aurait été versé, que ce soit un contrat, un devis ou une facture etc.

En deuxième lieu, l'affirmation que les travaux auraient été réalisés en 2006, serait contredite par les autres pièces du dossier.

Quant à la question de savoir quel régime juridique devrait être appliqué dans la situation en l'espèce, les consorts GROUPE1.) se contentent de soutenir que même en l'absence de dispositions similaires à l'article 1782-1, 2° du Code civil français dans le droit luxembourgeois, le Code civil luxembourgeois permettrait la même réflexion par analogie.

Les consorts GROUPE1.) concluent à l'application de la garantie décennale/biennale de l'article 1646-1 du Code civil à PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) seraient à considérer comme constructeurs, bien que les parties soient liées par un contrat de vente. En effet, les vendeurs ayant organisé et déterminé les parts de construction, seraient à qualifier de constructeurs, de sorte à ce que la garantie décennale puisse être invoquée à leur égard. PERSONNE3.) et PERSONNE4.) seraient à assimiler à un promoteur. Par conséquent, ils ne pourraient plus être considérés comme étant des consommateurs, de sorte à ce que non seulement l'article 1646-1 du Code civil puisse être appliqué, mais également les articles 1641 et 1648 quant à la garantie des vices.

A titre subsidiaire, il y aurait lieu d'appliquer la responsabilité contractuelle de droit commun. Les consorts GROUPE1.) font référence aux articles 1603, 1110, 1304 ou encore 1641 du Code civil. Il serait soit question d'une obligation de délivrance et de garantir la chose vendue, sinon d'une erreur sur la substance.

3.2. PERSONNE3.)

PERSONNE3.) s'oppose à l'action introduite à son encontre.

Quant à l'action exercée sur base de la garantie des vices cachés, PERSONNE3.) 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 définis 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 de 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 quelconques 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, PERSONNE3.) 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 pourrait 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 PERSONNE4.) 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 5.000.- 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.

Suite à l'arrêt du n° 67/22 du 30 mars 2022, PERSONNE3.) prétend sur base d'un courrier du 7 janvier 2020 de PERSONNE5.) que la société SOCIETE1.), en faillite, aurait procédé aux travaux litigieux durant l'année 2006. Il verse encore des devis, ainsi que des factures de la société SOCIETE2.) pour établir qu'il n'aurait pas procédé aux travaux lui-même.

Quant au courrier de PERSONNE3.) que les travaux auraient été réalisés en 2013, il serait question d'une erreur, alors que les travaux auraient bien été effectués en 2006.

Étant donné que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) n'auraient pas eux-même réalisés les travaux litigieux, la question du tribunal deviendrait sans objet.

PERSONNE3.) prend cependant position, de manière superfétatoire, quant aux bases légales invoquées par les demandeurs.

Quant à la garantie décennale invoquée par la partie adverse, PERSONNE3.) expose qu'aucune des conditions requises par l'article 1601-1 et 1646-1 du Code civil ne serait donné en l'espèce. Il ne serait pas question d'un immeuble à construire, mais bien d'un immeuble déjà construit dans lequel des travaux ont eu lieu. Il n'existerait aucune obligation d'édification à charge de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.). La vente ne ferait pas mention d'un délai d'exécution. Rien ne justifierait de qualifier la vente entre les parties en vente d'immeuble à construire.

Quant à l'erreur, il faudrait qu'il s'agisse d'une erreur sur une qualité substantielle de l'immeuble. Même à admettre que cela serait le cas, le seul remède prévu en cas d'erreur, serait la résolution de la vente, sinon la nullité, des dommages et intérêts ne pouvant pas être réclamés.

3.3. PERSONNE4.)

PERSONNE4.) s'oppose à l'action introduite à son encontre.

Très subsidiairement, les demandes adverses devraient être déclarées irrecevables, sinon non fondées. Elle se rapporte à cet égard aux premières conclusions de PERSONNE3.) 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.

PERSONNE4.) 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 PERSONNE3.) à la voir condamner à tenir ce dernier quitte et indemne de toute éventuelle condamnation qui serait prononcée 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 3.000.- euros.

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

En droit, PERSONNE4.) reproduit les mêmes contestations que PERSONNE3.) et réclame le rejet de toutes les demandes des consorts GROUPE1.).

4. Motifs de la décision

4.1. Quant au régime spécial applicable à PERSONNE3.) et PERSONNE4.)

Il y a lieu de rappeler que dans son jugement n° 2019TALCH08/00223 du 22 octobre 2019, le tribunal a dit que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) 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.

Le tribunal a encore invité les 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.

Par arrêt n° 67/22 du 30 mars 2022, la Cour a retenu ce qui suit :

« Or, en disant que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) 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 et pour avoir révoqué l'ordonnance de clôture du 24 septembre 2019 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 malversations, le tribunal de première instance n'a pas tranché une partie du principal, dès lors qu'il n'a pas, avec autorité de chose jugée, tranché ni la question du régime juridique applicable ni les prétentions indemnitaires des consorts GROUPE1.). »

Les consorts GROUPE1.) concluent à l'application du régime spécial en matière de responsabilité des constructeurs à l'égard de PERSONNE3.) et PERSONNE4.), alors qu'ils seraient à considérer comme constructeurs. En effet, les vendeurs devraient être assimilés à un constructeur/promoteur et par conséquent, ils auraient engagé leur responsabilité à l'égard des consorts GROUPE1.).

PERSONNE3.) verse quant aux travaux de 2006, un courrier du 7 janvier 2020 sous la plume de PERSONNE5.), gérant technique de l'entreprise SOCIETE1.).

Suivant le prédit courrier, PERSONNE5.) déclare :

« Par la présente, je soussigné, PERSONNE5.), en 2006, gérant technique de l'entreprise SOCIETE1.) (SOCIETE1.) avec siège à ADRESSE4.), commune de ADRESSE5.), déclare qu'en 2006, sans préjudice à la date exacte, SOCIETE1.) a eu la commande pour des travaux d'aménagement extérieur à la maison ADRESSE6.) à ADRESSE7.).

Les travaux comprenaient la remise en état de l'entrée de garage, l'aménagement d'une place de stationnement, la remise en état de l'accès principale à la maison et l'aménagement d'une terrasse à l'arrière de la maison.

PERSONNE6.) a réalisé les travaux suivants :

- *Terrassement sur une profondeur variant entre 30 et 50 cm dépendant du soubassement existant.*
- *Réalisation partielle du soubassement, sous béton et pose du revêtement.*
- *La fourniture et la pose de cours anglaises, ainsi que leur raccordement **ne faisait pas partie de nos prestations** puis que existant.*

Ces travaux ont été réalisés selon les règles de l'art sous mes ordres et ceux du technicien chef de chantier M. PERSONNE7.). »

Les consorts GROUPE1.) demandent le rejet du prédit courrier, alors qu'aucun autre écrit, tel qu'un contrat, devis ou une facture ne viendrait prouver le contenu du prédit courrier.

Le tribunal relève que le prédit courrier prouve à suffisance que PERSONNE3.) n'a pas réalisé les travaux lui-même. Aucun élément du dossier ne permet de conclure qu'il s'agit d'un courrier de complaisance, alors que suivant la prédite déclaration, la société SOCIETE1.) met en jeu sa responsabilité.

L'affirmation que les travaux auraient été réalisés en 2006, serait contredite par les autres pièces du dossier. Les consorts GROUPE1.) ne précisent cependant pas particulièrement quelles pièces contrediraient le courrier de PERSONNE5.). Les

demandeurs semblent faire référence au courrier de PERSONNE3.) du 15 décembre 2016, selon lequel des travaux auraient été effectués « *il y a 3 ans* ».

PERSONNE3.) explique qu'il serait question d'une erreur matérielle et que les travaux litigieux auraient bien eu lieu en 2006.

Le tribunal constate que sont versés un devis et plusieurs factures de la société SOCIETE2.) allant du 10 mai 2013 au 26 novembre 2013, de sorte à ce qu'il est établi qu'il y a également eu des travaux en 2013.

Qu'il y ait confusion ou non quant à la date des travaux par PERSONNE3.), ce dernier a établi que tant pour les travaux de l'année 2006 que ceux de l'année 2013, des sociétés tierces sont intervenues, de sorte que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ne peuvent être admis 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.

Le tribunal avait retenu qu'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).

En effet, les entrepreneurs, désormais identifiés, la réponse à la question du tribunal, soit celle de savoir contre qui l'action en responsabilité transmise aux parties requérantes doit, le cas échéant, être exercée a été fournie.

Les développements quant à l'application de la garantie décennale/biennale à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) deviennent par conséquent sans intérêt.

En effet, les parties sont liées par un contrat de vente ordinaire et non par un contrat de construction ou un contrat d'entreprise.

Tel que la déjà relevé le Tribunal dans son jugement n° 2019TALCH08/00223 du 22 octobre 2019 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 qu'une disposition équivalente n'existe pas en droit luxembourgeois, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ne sont pas non plus à assimiler à un constructeur, ni à un promoteur, de sorte que l'action basée sur les articles 1646-1, 1792 et 2270 du Code civil est à déclarer irrecevable à l'égard de PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

4.2. Quant au droit commun

4.2.1. Quant à l'obligation de délivrance

Les consorts GROUPE1.) soutiennent subsidiairement que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) avaient, conformément à l'article 1603 du Code civil, une obligation de délivrance, sans que le bien ne soit vicié.

Le tribunal rappelle qu'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 ».

Le tribunal a d'ailleurs retenu dans son jugement n° 2019TALCH08/00223 du 22 octobre 2019 que cette clause limitative de responsabilité était valable.

Il s'ensuit que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont respecté leur obligation de délivrance même en présence de vices, en raison de la prédite clause limitative de responsabilité.

4.2.2. Quant à l'erreur

Les consorts GROUPE1.) basent encore leur demande sur l'article 1110 du Code civil pour réclamer la condamnation des parties défenderesses, à leur payer le montant de 30.000.- euros.

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 l'erreur qui, au moment de l'échange des consentements, provoque une altération ou une disparition de la cause de l'obligation du cocontractant.

L'erreur sur les qualités substantielles 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. Ce sera le cas chaque fois que l'on croit que la chose possède une qualité substantielle alors que celle-ci, non seulement fait défaut lors de l'échange des consentements, mais encore est radicalement impossible à atteindre à travers l'exécution du contrat ; ce caractère substantiel attaché par la victime de l'erreur à telle qualité de la chose ou à telle considération qui l'a amenée à contracter doit être connu de son cocontractant.

Lorsque la victime a fondé sa demande sur l'erreur, elle devra prouver qu'elle a attaché un caractère substantiel à tel élément qui n'existait pas en fait, mais dont l'existence supposée a déterminé son consentement.

Il est admis que pour justifier l'annulation, l'erreur doit avoir déterminé le consentement. Il doit apparaître que sans l'erreur le contrat n'aurait pas été conclu ou en tout cas ne l'aurait pas été aux mêmes conditions.

Les consorts GROUPE1.) ne développent pas particulièrement à quelles qualités substantielles ils s'attendaient quant à l'immeuble.

Le tribunal déduit du dossier que la qualité substantielle recherchée, serait l'absence de vices affectant l'immeuble.

Même à supposer qu'il y a dans le chef de *l'errans* erreur sur une qualité substantielle et que cette erreur a été déterminante de son consentement, encore faut-il que l'erreur ait été excusable.

L'erreur est inexcusable dès lors qu'elle est fautive et dans bien des cas, l'annulation est écartée sur la seule constatation d'une négligence (CA Paris, 15 novembre 1990, D. 1991, somm. 160), voire sur la simple affirmation de l'aptitude de *l'errans* à s'informer (Cass. 3e civ., 4 juillet 1979, JCP 1979, éd. G, IV, p. 304), donc de son devoir de le faire.

A l'inverse, l'erreur est jugée excusable lorsqu'un tel devoir n'existait pas, spécialement lorsque les circonstances autorisaient *l'errans* à ne pas vérifier les informations reçues (TGI Paris, 11 juillet 1979 : D. 1980, inf. rap., p. 266).

La justification de cette exigence jurisprudentielle réside tout à la fois dans le souci de sanctionner la conduite imprudente ou par trop légère de *l'errans* et dans la nécessité de protéger le cocontractant de bonne foi contre le préjudice que lui causerait une annulation.

Il apparaît ainsi que la qualification d'erreur inexcusable n'est rien d'autre en définitive que l'une des manières de sanctionner la faute commise dans l'obligation de se renseigner.

Cette faute est appréciée *in concreto*, en tenant compte des aptitudes ou des insuffisances personnelles de *l'errans*.

Le tribunal a retenu qu'au vu des circonstances d'espèce et notamment de la très forte présence de moisissures parfaitement visibles lors des trois visites, les consorts GROUPE1.) 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 vendeuses 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.

Il convient d'ailleurs de relever que le remède prévu par le Code civil en cas d'erreur est la nullité de la convention.

Or, les consorts GROUPE1.) ne recherchent pas la nullité de la convention, mais uniquement des dommages et intérêts de sorte qu'il y a lieu de considérer que l'absence

de vices n'était pas une condition substantielle du contrat, alors qu'ils souhaitent garder le bien en contrepartie de dommages et intérêts.

Il s'ensuit que la demande, en tant qu'elle est basée sur l'article 1110 du Code civil, est à rejeter.

5. Quant aux autres demandes et demandes accessoires

5.1. Quant au préjudice moral

Les consorts GROUPE1.) réclament le montant de 2.500.- euros à titre de dommages et intérêts pour leur préjudice moral subi.

Au vu de l'issue du litige, la demande des consorts GROUPE1.) en réparation de leur préjudice moral est non fondée.

5.2. Quant aux frais et honoraires et d'avocat

Les consorts GROUPE1.) demandent la condamnation de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) à leur payer les frais et honoraires d'avocats d'un montant de 4.000.- euros.

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 (Cour de cassation, 9 février 2012, arrêt n° 5/12, JTL 2012, n° 20, p. 54).

Les consorts GROUPE1.) doivent toutefois établir les conditions légales pour se la voir allouer, à savoir la preuve d'une faute, d'un dommage et d'un lien causal.

Au vu de l'issue du litige, la demande des consorts GROUPE1.) en réparation de son préjudice lié aux frais et honoraires d'avocats est non fondée.

5.3. Quant à la procédure abusive et vexatoire

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sollicitent chacun la condamnation des consorts GROUPE1.) à leur payer le montant de 10.000.- euros pour procédure abusive et vexatoire.

Concernant les dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire, s'il a été longtemps considéré que l'exercice d'une action en justice ne dégénérerait en abus que s'il constituait un acte de malice ou une erreur grossière équipollente au dol, il est actuellement admis que toute faute dans l'exercice des voies de droit est susceptible d'engager la responsabilité des plaideurs. L'échec du demandeur n'est néanmoins pas suffisant pour établir un usage fautif de l'action. Pour qu'il y ait abus de droit, il faut que le comportement du demandeur constitue une faute. Cette faute peut notamment résulter de l'acharnement judiciaire (Cour d'appel, 21 mars 2002, n° 25297 du rôle ; Cour d'appel, 29 juillet 2002, n° 24074 du rôle). Pour engager la responsabilité de son auteur, un acte doit excéder manifestement, par l'intention de son auteur, par son objet ou par les circonstances dans lesquelles il intervient, l'exercice normal d'un droit.

Même si les consorts GROUPE1.) n'ont pas obtenu gain de cause concernant leurs demandes à l'égard de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.), aucun abus de droit n'est établi dans leur chef.

Les demandes respectives de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) sont partant à déclarer non fondées.

5.4. Quant à l'indemnité de procédure

Les consorts GROUPE1.) demandent la condamnation solidaire de PERSONNE3.) et PERSONNE4.), 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.

PERSONNE3.) demande la condamnation des consorts GROUPE1.) au paiement de 5.000.- euros sur la même base.

PERSONNE4.) demande la condamnation des consorts GROUPE1.) au paiement de 3.000.- 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 de PERSONNE3.) et PERSONNE4.), 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.

5.5. Exécution provisoire

La partie demanderesse conclut 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.* »

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

5.6. Frais et dépens

Les consorts GROUPE1.) demandent encore de condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) aux frais d'expertise FABER.

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.

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

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner les consorts GROUPE1.), succombant à l'instance, aux entiers frais et dépens de la présente instance et il y a lieu d'ordonner la distraction, pour la part qui les concerne au profit de Maîtres Anne-Marie VOGEL et PERSONNE8.), qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

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

statuant en continuation du jugement n° 2019TALCH08/00223 du 22 octobre 2019 ;

déclare la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) sur base de l'article 1646-1, 1792 et 2270 du Code civil à l'égard de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) irrecevable ;

dit que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont respecté leur obligation de délivrance ;

rejette la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) sur base de l'article 1110 du Code civil ;

rejette pour le surplus ;

rejette la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en réparation de leur préjudice moral ;

rejette la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat ;

rejette les demandes respectives de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) au titre d'indemnité pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1 du Code civil ;

rejette les demandes respectives de PERSONNE1.), de PERSONNE2.), de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) au titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance et ordonne la distraction pour la part qui leur concerne au profit de Anne-Marie VOGEL et PERSONNE8.), qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance.