

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil n° 2024TALCH08/00166**

Audience publique du mercredi, 2 octobre 2024.

**Numéro du rôle : TAL-2022-08266**

Composition :

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

**ENTRE**

- 1) PERSONNE1.), factrice, et son époux
- 2) PERSONNE2.), chauffeur de bus, demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

**parties demanderesses** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de Véronique REYTER, huissier de justice d'Esch-sur-Alzette du 5 octobre 2022,

comparaissant par Maître Elisabeth MACHADO, avocat, demeurant à Luxembourg,

**ET**

- 1) PERSONNE3.), éducatrice diplômée, et son époux
- 2) PERSONNE4.), informaticien, demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

**parties défenderesses** aux fins du prédit exploit COGONI,

comparaissant par Maître Olivier UNSEN, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

## LE TRIBUNAL

### 1. Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 5 octobre 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après « les consorts GROUPE1.) »), comparaissant par Maître Elisabeth MACHADO, ont fait donner assignation à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) (ci-après « les consorts GROUPE2.) ») à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

Maître Olivier UNSEN s'est constitué pour les consorts GROUPE2.) en date du 20 octobre 2022.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 15 mars 2024 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 25 septembre 2024. L'affaire a été prise en délibéré à la même audience.

### 2. Prétentions et moyens des parties

#### 2.1. Les consorts GROUPE1.)

Les consorts GROUPE1.) réclament la condamnation solidaire des consorts GROUPE2.), sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, à leur payer la somme de 178.813,54.- euros (112.985,13.- euros + 65,828,41.- euros) ou tout autre montant même supérieur à dire d'expert, avec les intérêts légaux à compter du 2 août 2021, date de la dénonciation des vices cachés, sinon à partir du jour du décaissement, sinon à partir du 19 décembre 2022, date de l'acte de vente, sinon à compter de la demande en justice jusqu'à solde.

Ils demandent d'ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir et de dire que le taux d'intérêt sera automatiquement majoré de 3 points à partir du 1<sup>er</sup> mois qui suit la signification du jugement à intervenir.

Ils réclament encore la condamnation solidaire des consorts GROUPE2.), sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout à leur payer le montant de 5.000.- euros au titre d'indemnité de procédure, ainsi que leur condamnation aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Elisabeth MACHADO qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Les consorts GROUPE1.) expliquent que par acte notarié du 2 août 2021, ils auraient acquis un immeuble sis à L-ADRESSE3.), de la part des consorts GROUPE2.). Ils auraient procédé à une seule visite préalable à la vente en date du 4 mai 2021. Après l'acte de vente, ils auraient constaté que le plafond de l'immeuble aurait présenté de grandes tâches d'humidité.

Les consorts GROUPE1.) auraient demandé au notaire et à l'agent immobilier de leur transmettre l'adresse des consorts GROUPE2.) afin de leur dénoncer le vice, ce qui leur aurait été refusée. L'agent immobilier leur aurait cependant remis un sac en plastique contenant plusieurs documents relatifs à l'immeuble.

A la lecture des documents remis, les demandeurs auraient découvert deux fiches d'intervention de la société SOCIETE1.) datant de mars et d'avril 2021, aux termes desquelles, la prédite société serait intervenue à la demande des consorts GROUPE2.) en raison de tâches d'humidité visibles dans le séjour, sans que la cause n'aurait pu être trouvée.

Les consorts GROUPE1.) auraient dénoncé par courriel du 23 août 2021, réitéré par acte d'huissier du 24 août 2021, les prédicts vices cachés au titre de vices rédhibitoires, sinon du moins estimatoires.

Ils auraient par la suite procédé à une expertise extrajudiciaire, par l'intermédiaire de l'expert Romain FISCH. L'expert FISCH aurait retenu plusieurs vices, certains cachés, d'autres apparents. Les consorts GROUPE1.) auraient à cette occasion appris que les consorts GROUPE2.) auraient procédé à plusieurs travaux eux-mêmes sans recourir à la société SOCIETE1.), de sorte qu'aucune garantie ne serait donnée quant à certains vices constatés par l'expert FISCH.

Les consorts GROUPE1.) invoquent les articles 1641 et suivants du Code civil, sinon les articles 1382 et 1383 du Code civil. Ils soutiennent que l'humidité affectant la toiture de l'immeuble serait un vice caché, alors que les consorts GROUPE2.) ne les auraient pas informés de la présence du désordre. Ils prétendent qu'ils n'auraient pas acquis l'immeuble, sinon acquis à un moindre prix, s'ils avaient eu connaissance des vices. D'ailleurs, les consorts GROUPE2.) auraient peint le plafond avant la vente afin de cacher le vice.

Ils expliquent que non seulement, ils auraient dû se charger de la résolution du problème à travers 3 visites des lieux avec l'expert et 7 interventions de la société SOCIETE1.) du 25 août 2021 jusqu'en octobre 2022, mais ils auraient encore subi un préjudice matériel en raison de l'achat de l'immeuble et de sa revente à perte, ainsi qu'un dommage moral.

Quant au préjudice découlant de l'achat de l'immeuble litigieux, ils réclament le montant de 65.828,41.- euros, décomposé de la manière suivante :

1. Frais d'huissier	643,87.- euros
2. Frais d'expertise (3.133,11.- euros + 1.027,11.- euros + 1295,05.- euros)	5.455,27.- euros
3. Travaux non conformes autres que toiture et façade	10.229,24.- euros
4. Toiture verte et panneaux solaires	5.000.- euros
5. Frais d'avocat	15.000.- euros
6. Perte de jouissance (13x1.500.- euros)	19.500.- euros
7. Préjudice moral	10.000.- euros
<b>Total</b>	<b>65.828,41.- euros</b>

Quant au préjudice découlant de la vente de l'immeuble, les consorts GROUPE1.) réclament le montant de 112.985,13.- euros décomposé de la manière suivante :

Manque à gagner	18.700.- euros
Frais de notaire et d'enregistrement	32.650.- euros
Crédit d'impôt	40.000.- euros
Travaux	19.934,13.- euros
Nettoyage	1.701.- euros
<b>Total</b>	<b>112.985,13.- euros</b>

## **2.2. Les consorts GROUPE2.)**

Les consorts GROUPE2.) se rapportent à prudence de justice quant à la recevabilité de l'assignation.

Ils demandent de rejeter l'ensemble des demandes et moyens adverses.

Ils réclament une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que la condamnation des consorts GROUPE1.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Olivier UNSEN, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Les consorts GROUPE2.) précisent que les consorts GROUPE1.) auraient vendu l'immeuble litigieux suivant acte notarié KESSELER du 19 décembre 2022, soit postérieurement à l'acte introductif d'instance du 5 octobre 2022, pour le prix de 1.100.000.- euros.

Ils contestent que le prix de vente de 1.100.000.- euros aurait été nécessaire au motif que le maintien dans les lieux aurait été rendu « impossible ». Le prédit prix serait le résultat de la propre volonté et estimation des consorts GROUPE1.), alors qu'il ne serait pas exclu que le prix aurait pu être révisé vers le haut. Par conséquent, le manque à gagner de 18.700.- euros serait à rejeter.

La même remarque vaudrait aussi pour les éventuels « travaux d'amélioration », les frais de notaire et d'enregistrement, ainsi que du crédit d'impôt, alors que rien n'aurait obligé les consorts GROUPE1.) à revendre leur immeuble seulement après 16 mois et surtout au prix de 1.100.000.- euros.

L'argumentation adverse serait « grotesque », les consorts GROUPE1.) ayant eux-mêmes vendu aux consorts PERSONNE5.) une maison dans laquelle selon eux on ne pourrait pas vivre décemment.

Contrairement à l'argumentation adverse, les consorts GROUPE2.) renvoient à l'acte notarié page 6, alinéa 2 qui aurait stipulé :

*« Dans ce contexte, la partie acquéreuse déclare avoir été parfaitement informée par la partie venderesse que suite à une fuite dans la toiture constatée par la partie venderesse suite à l'apparition de traces sur le plafond dans le salon, la société anonyme de droit belge SOCIETE1.) S.A. », établie et ayant son siège social à B-ADRESSE4.) (Belgique). La ADRESSE5.), a effectué les travaux nécessaires (i) au niveau de la toiture (ii) au niveau de la façade arrière, de sorte que ladite a été réparée.*

**La partie venderesse précise, pour autant que de besoin, que les frais liés à ces travaux ont été pris en charge par la prédite société SOCIETE1.) S.A. », ceux-ci étant couverts pour la garantie décennale. »**

Ce passage de l'acte de vente avec les consorts PERSONNE5.) signifierait que tous les vices et malfaçons repris dans le rapport de l'expert FISCH du 21 mars 2022 auraient nécessairement été intégralement réparés, sauf à admettre que les consorts GROUPE1.) auraient menti.

### **3. Motifs de la décision**

La demande des consorts GROUPE1.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

#### **3.1. A titre préliminaire**

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 dispose 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.* »

En effet, le demandeur doit démontrer l'existence du fait ou de l'acte juridique sur lequel il fonde sa prétention : *actori incumbit probatio*. Celui qui a fait la preuve des éléments nécessaires à la naissance du droit qu'il invoque ne doit pas, en outre, prouver que ce droit s'est maintenu sans être modifié. Le défendeur se mue en demandeur en tant qu'il invoque une exception : *reus in excipiendo fit actor*. Il lui appartient donc de faire la preuve des faits qu'il invoque à titre d'exceptions (R. MOUGENOT, *Droit des obligations, La preuve*, éd. Larcier, 4<sup>e</sup> éd. 2012, p.108).

#### **3.2. Quant à l'intérêt à agir**

Les consorts GROUPE2.) soutiennent que « *il convient déjà de s'interroger par rapport à l'intérêt à agir actuel du côté des époux GROUPE1.)* ».

Le tribunal constate qu'aucun moyen plus particulier n'est développé par les consorts GROUPE2.) quant à l'intérêt à agir et qu'il n'est pas saisi d'une demande relative à ce moyen.

#### **3.3. Quant au vice caché**

Les consorts GROUPE1.) recherchent la responsabilité des consorts GROUPE2.) pour vice caché, suivant les principes de l'article 1641 et suivants du Code civil.

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.

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 consorts GROUPE2.) n'ont fait aucune remarque à cet égard.

A défaut de contestation circonstanciée, il y a lieu d'admettre que le vice a été dénoncé dans un bref délai et intenté dans un délai d'un an suite à la dénonciation.

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.

Les consorts GROUPE2.) ne contestent pas qu'il existe un vice caché, de sorte à ce qu'il y a lieu de l'admettre. Ils se contentent de prétendre que le vice aurait été réparé par la société SOCIETE1.) et que par la revente de l'immeuble, les consorts GROUPE1.) auraient réalisé un bénéfice. Il n'existerait partant aucun préjudice dans le chef des acheteurs.

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

Les consorts GROUPE1.) n'ont pas plus particulièrement développé la méthode de réparation choisie. Cependant, étant donné que l'immeuble a été entretemps vendu à un tiers à un prix plus élevé, l'action rédhibitoire ne se conçoit plus. En effet, l'immeuble ayant été vendu, une résolution du contrat de vente liant les consorts GROUPE1.) et les consorts GROUPE2.) n'est plus possible.

Il convient partant de retenir que les consorts GROUPE1.) ont visé nécessairement, mais implicitement l'action estimatoire.

Les consorts GROUPE1.) versent une expertise contradictoire, extrajudiciaire FISCH du 21 mars 2022.

La valeur de la prédite expertise n'est pas remise en cause.

L'expert FISCH après avoir retenu certains vices comme apparents, et d'autre comme devenus sans objet, a retenu au titre de vices cachés, la toiture et une fine déchirure de l'étanchéité en toiture.

Quant au coût l'expert retient :

« 3.5.1.12 Coût

*La société SOCIETE1.) (SOCIETE1.) ayant accepté de prendre en charge certains travaux, le tableau ci-après en tient compte (...) »*

L'expert FISCH a retenu le montant total TTC au titre des travaux de remise en état à 10.229,24.- euros, la société SOCIETE1.) ayant accepté de prendre en charge 6.510,50.- euros de la prédite somme.

Il reste donc 3.718,74.- euros à charge des consorts GROUPE1.).

Au vu de l'action estimatoire des consorts GROUPE1.) et étant donné que les consorts GROUPE2.) n'ont pas contesté la réalité du vice, d'ailleurs mise en exergue par l'expertise FISCH, il y a lieu de déclarer la demande des consorts GROUPE1.) fondée pour le montant de 3.718,74.- euros.

### **3.4. Quant aux autres préjudices**

Les consorts GROUPE1.) prétendent avoir subi d'autres préjudices en raison du vice affectant la toiture plate et les tâches d'humidité intérieur au plafond.

#### ***- Frais d'huissier***

Les consorts GROUPE1.) réclament le montant de 643,87.- euros au titre de frais d'huissier. Ils expliquent qu'ils auraient dû avoir recours à un huissier en raison des refus du notaire et de l'agent immobilier de leur transmettre la nouvelle adresse des consorts GROUPE2.).

Il ressort d'un courriel de PERSONNE6.) de l'étude notariale BECKER qu'il avait instruction de ne pas transmettre l'adresse des consorts GROUPE2.).

Les consorts GROUPE1.) ne versent aucune preuve quant au montant réclamé.

Les frais d'huissier font cependant partie des frais et dépens de l'instance et sont à allouer à ce titre. Il convient aux parties de verser les justificatifs relatifs aux frais et dépens de l'instance.

La partie succombant est à condamner à prendre en charge les frais d'huissier sous réserve de justificatifs et au titre des frais et dépens de l'instance. Il convient à ce titre de se référer au point 4.3. du présent jugement.

#### ***- Frais d'expertise***

Les consorts GROUPE1.) demandent la condamnation des consorts GROUPE2.) à leur payer les frais d'expertise de 5.455,27.- euros.

Ils ont dûment versé les preuves de paiements quant au montant réclamé.

Les frais d'expertise judiciaire font partie des frais et dépens de l'instance.

Il s'agit en l'espèce d'une expertise extrajudiciaire contradictoire.

Le tribunal relève cependant que les consorts GROUPE2.) ne sont pas les uniques responsables retenus par l'expert FISCH, alors que la société SOCIETE1.) est intervenue en vertu de la garantie décennale.

Il s'ensuit que les consorts GROUPE2.) ne doivent pas supporter l'entièreté des frais d'expertise.

Il convient de les condamner de prendre en charge *ex aequo et bono* le montant de 2.150.- euros.

- ***Travaux non conformes autre que toiture et façade***

Les consorts GROUPE1.) réclament encore le montant de 10.229,24.- euros.

Il s'agit du montant retenu par l'expert pour les désordres constatés.

Tel que retenu ci-avant, la société SOCIETE1.) a accepté de prendre en charge une partie des travaux retenus par l'expert en vertu de la garantie décennale. Les consorts GROUPE1.) ont d'ailleurs confirmé que les travaux ont été réalisés, tant dans leurs conclusions que dans l'acte de vente KESSELER du 19 décembre 2022.

Comme retenu ci-avant, les consorts GROUPE2.) sont à condamner à la différence correspondant à la non prise en charge par la société SOCIETE1.), soit 3.718,74.- euros et non pas 10.229,24.- euros.

- ***Toiture verte et panneaux solaires***

Quant à la couverture verte et au panneaux solaires, il convient de rappeler que la présente instance oppose les acquéreurs, les consorts GROUPE1.), aux vendeurs les consorts GROUPE2.).

Il n'est pas établi que les consorts GROUPE2.) auraient fait état de panneaux solaires lors de la vente de l'immeuble aux consorts GROUPE1.) qui l'ont acquis dans l'état dans lequel ils ont pu le visiter. La question de la discordance entre le bien livré et le bien commandé concerne le constructeur et non le vendeur.

Il y a partant lieu de rejeter cette demande.

- ***Frais d'avocat***

Les consorts GROUPE1.) demandent la condamnation des consorts GROUPE2.) à leur payer les frais et honoraires d'avocats d'un montant de 15.000.-euros.

Il est aujourd'hui de principe que les honoraires que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe (Cour de cassation, 9 février 2012, arrêt n° 5/12, JTL 2012, n° 20, page 54 ; CA, 9<sup>ème</sup> chambre, 20 novembre 2014, n° 39.462 du rôle).

Les frais et honoraires d'avocat peuvent ainsi donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure.

En ce qui concerne les consorts GROUPE1.), ils 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.

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

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

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

En l'espèce, les consorts GROUPE1.) n'expliquent pas en quoi consisterait la faute des consorts GROUPE2.), de sorte à ce que leur demande en remboursement des frais d'avocat est à déclarer non fondée.

#### - *Perte de jouissance*

Les consorts GROUPE1.) estiment qu'ils auraient subi une perte de jouissance par la privation de leur bien. Ils font état des opérations d'expertises et des réparations effectuées par le constructeur et réclament le montant de 19.500.- euros (13x1.500.- euros).

Le tribunal relève que l'expert n'a retenu aucun dommage au titre des moins-values et préjudices qu'il décrit en tant que « *sans objet* ». L'expert FISCH ne fait pas état d'une indisponibilité du bien ou d'une quelconque perte de jouissance et précise uniquement que les travaux prendront deux à trois semaines. Le tribunal relève d'ailleurs qu'il ne s'agit que d'un désordre d'ordre esthétique, alors qu'il n'est pas établi que l'humidité constatée aurait provoqué de moisissures graves rendant le maintien dans les lieux impossible.

La preuve d'une quelconque perte de jouissance n'est partant pas rapportée, de sorte à ce qu'il y a lieu de rejeter cette demande.

#### - *Préjudice moral*

Les consorts GROUPE1.) réclament le montant de 10.000.- euros au titre de préjudice moral.

En l'espèce, ils n'apportent pas le moindre élément de preuve relatif à leur prétendu préjudice, de telle manière que leur demande doit être rejetée comme non fondée.

- ***Manque à gagner***

Les consorts GROUPE1.) expliquent avoir acquis l'immeuble au prix de 990.000.- euros et vendu au prix de 1.100.000.- euros. Ils estiment cependant que l'immeuble aurait pu être vendu au prix de 1.118.700.- euros en prenant en compte l'indice du prix à la construction, qui aurait augmenté de 13% pendant la durée de l'achat et de la revente de l'immeuble.

Il convient de noter d'une part que l'indice du prix n'est qu'un indicatif de l'augmentation des prix et que d'autre part, il n'est pas prouvé que l'immeuble n'aurait pas pu être vendu au prix de 1.118.700.- euros.

Il faut rappeler que le prix de vente a été librement fixé par les consorts GROUPE1.) et il n'existe aucun élément soumis à l'appréciation du tribunal qu'un prix supérieur au prix de vente de 1.100.000.- euros aurait été impraticable, de sorte à ce qu'il y a lieu de rejeter cette demande.

- ***Frais de notaire et enregistrement***

Les consorts GROUPE1.) réclament le remboursement des frais de notaire et d'enregistrement de 32.650.- euros.

Dans le cas d'espèce, les consorts GROUPE1.) ont d'ores et déjà vendu l'immeuble à un tiers. Etant donné qu'ils ont choisi l'action estimatoire par lequel ils auraient entendu garder le bien et non l'action rédhibitoire, qui aurait eu comme conséquence la résolution du contrat de vente, , le remboursement des frais de notaire et d'enregistrement ne se conçoit pas.

Il y a partant également lieu de rejeter cette demande.

- ***Crédit d'impôt***

Les consorts GROUPE1.) font état du fait qu'ils n'auraient pas pu profiter du crédit d'impôt pour l'achat de leur nouvel immeuble.

Les consorts GROUPE2.) soutiennent qu'il n'existerait aucune raison pour laquelle les demandeurs auraient dû vendre l'immeuble après uniquement 16 mois d'habitation. L'immeuble ne serait pas inhabitable et rien ne les aurait empêché d'y rester, alors qu'ils ont bien vendu l'immeuble à un tiers.

Le tribunal constate qu'aucune pièce n'est versée quant à la prétendue nécessité de revendre l'immeuble. D'ailleurs, un tiers a désormais acquis l'immeuble et il n'est pas non plus prouvé que l'immeuble est vide.

Il n'est partant pas établi que les consorts GROUPE1.) auraient nécessairement dû vendre l'immeuble avant l'écoulement du délai de deux ans, de sorte que cette demande est à rejeter.

#### **- *Travaux et nettoyage***

Les consorts GROUPE1.) réclament encore le remboursement de plusieurs travaux d'un montant de 19.934,13.- euros. Ils versent des factures des sociétés SOCIETE2.), SOCIETE3.), SOCIETE4.) et SOCIETE5.). Ils réclament également des frais de nettoyage d'un montant de 1701.- euros, alors que l'immeuble aurait été dans un état « immonde ».

Quant au frais de nettoyage, il n'existe aucune preuve de la prétention des consorts GROUPE1.).

Quant aux travaux, l'expertise FISCH n'en fait pas état. La plupart des travaux, tel que le remplacement de la porte d'entrée, l'installation des moustiquaires, une nouvelle porte de douche et la repeinture sont des travaux esthétiques commandés par les consorts GROUPE1.) qui ne sont pas en relation avec le vice caché constaté.

Il y a partant lieu de rejeter ces demandes.

#### **- *Récapitulatif***

Il s'ensuit qu'il y a lieu de condamner les consorts GROUPE1.) au paiement du montant de 3.718,74.- euros au titre de réparation du vice caché et de 2.000.- euros au titre de remboursement des frais d'expertise avec les intérêts légaux à partir du prononcé du présent jugement.

Les consorts GROUPE1.) demandent que le taux d'intérêt soit automatiquement majoré de 3 points à partir du 1<sup>er</sup> mois qui suit la signification du jugement à intervenir.

L'article 15 de la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard prévoit une majoration de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement et non un délai d'un mois.

Il y a partant lieu de dire que le taux d'intérêt sera majoré de 3 points à l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la signification du présent jugement.

### **4. Quant aux demandes accessoires**

#### **4.1. Quant à l'indemnité de procédure**

Les consorts GROUPE1.) demandent la condamnation des consorts GROUPE2.) au paiement d'une indemnité de procédure de 5.000.- euros en application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Les consorts GROUPE2.) demandent la condamnation des consorts GROUPE2.) 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 GROUPE2.) sont à débouter de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure.

S'agissant des les consorts GROUPE1.), 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.

#### **4.2. Quant à l'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.* »

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.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte qu'elle est à rejeter.

#### **4.3. Quant aux frais et dépens de l'instance**

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

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner les consorts GROUPE2.), succombant à l'instance, aux entiers frais et dépens de la présente instance y compris les frais d'huissier et il y a lieu d'ordonner la distraction au profit de l'avocat des parties défenderesses, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

### **PAR CES MOTIFS**

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

reçoit la demande en la forme ;

la dit partiellement fondée ;

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.), *in solidum*, à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de 3.718,74.- euros avec les intérêts au titre de réparation de leur préjudice subi par le vice caché avec les intérêts légaux à partir du prononcé du présent jugement ;

dit qu'il y a lieu à majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement ;

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.), *in solidum*, à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) 2.150.- euros au titre des frais d'expertise avec les intérêts légaux à partir du prononcé du présent jugement ;

dit qu'il y a lieu à majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement ;

rejette pour le surplus ;

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

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

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance y compris les frais d'huissier et ordonne la distraction au profit de Maître Elisabeth MACHADO, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.