

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil n° 2025TALCH08/00119

Audience publique du mercredi, 25 juin 2025.

Numéros du rôle : TAL-2023-05993 et TAL-2024-05762 (Jonction)

Composition :

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

I

ENTRE

- 1) PERSONNE1.), sans état connu, et son épouse
- 2) PERSONNE2.), sans état connu, les deux demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 12 juin 2023,

comparaissant par Maître Gérard TURPEL, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

la société civile immobilière SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° E NUMERO1.), représentée par son gérant sinon ses associés actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédict exploit KURDYBAN,

comparaissant par Maître Marisa ROBERTO, avocat, demeurant à Luxembourg.

II

ENTRE

- 1) PERSONNE1.), sans état connu, et son épouse
- 2) PERSONNE2.), sans état connu, les deux demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 7 juin 2024,

comparaissant par Maître Gérard TURPEL, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

la société civile immobilière SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° E NUMERO1.), représentée par son gérant sinon ses associés actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit KURDYBAN,

comparaissant par Maître Marisa ROBERTO, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

1. Procédure :

Par exploit d'huissier de justice du 12 juin 2023, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) (ci-après : « les époux PERSONNE3.) »), comparaissant par Maître Gérard TURPEL, ont fait donner assignation à la société civile immobilière SOCIETE1.). (ci-après : « la société SOCIETE1.) ») à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

Maître Marisa ROBERTO, s'est constituée pour la société SOCIETE1.) en date du 17 juillet 2023.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2023-05993. Elle a été soumise à l'instruction de la 8^e section.

Par exploit d'huissier de justice du 7 juin 2024, les époux PERSONNE3.), comparaissant par Maître Gérard TURPEL, ont fait donner assignation à la société SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

Maître Marisa ROBERTO, s'est constituée pour la société SOCIETE1.) en date du 8 juillet 2024.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2024-05762. Elle a été soumise à l'instruction de la 8^e section.

Par courrier du 23 septembre 2024, Maître Marisa ROBERTO a déposé mandat.

Conformément aux dispositions de l'article 197, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile, « *ni le demandeur, ni le défendeur ne peuvent révoquer leur avocat sans en constituer un autre et les procédures faites et jugements obtenus contre l'avocat révoqué et non remplacé restent valables.* »

En conséquence, Maître Marisa ROBERTO continue à représenter la société SOCIETE1.) tant qu'elle n'est pas remplacée par la constitution d'un nouvel avocat

Par ordonnance du 20 janvier 2025, la jonction des rôles TAL-2023-05993 et TAL-2024-05762 a été ordonnée.

2. Moyens et prétentions des parties :

Les époux PERSONNE3.) exposent que suivant acte notarié Carlo GOEDERT, notaire de résidence à Dudelage du 7 mai 2019, ils auraient acquis auprès de la société SOCIETE1.), une maison sise à ADRESSE1.).

La société SOCIETE1.) aurait procédé avant la vente, à des travaux d'agrandissement et de rénovation.

Cependant, ils auraient pu constater quelques temps après l'acquisition, que la maison était affectée par de nombreux vices, malfaçons, inexécutions et non-conformités.

La maison serait ainsi affectée des problèmes suivants : «

- *problème généralisé d'infiltrations et d'humidité et notamment nombreuses traces d'humidité dans la pièce de vie, le sous-sol, la suite parentale et l'entrée,*
 - *traces d'humidité au plafond des chambres et toilettes à l'étage,*
 - *infiltrations au niveau du balcon de la suite parentale vers l'intérieur et plus particulièrement vers la suite parentale et vers le devant du balcon, à savoir vers le carport),*

- *aération de la salle de bains sous-dimensionnée entraînant des problèmes d'humidité dans la suite parentale,*
- *humidité dans le mur de clôture extérieur,*
- *étanchéité et protection des garde-corps de la terrasse du 1^{er} étage et du balcon de la suite parentale mal effectuées,*
- *extérieurs mal étanchéifiés (escaliers, rebords de fenêtres, ...) ,*
- *fissures sur différents faux-plafonds (pièce de vie, chambre , etc.) ,*
- *volets non réglés,*
- *chaudière réceptionnée ni par l'installateur, ni par la chambre des métiers,*
- *plinthes décollées dans la pièce de vie et à l'extérieur (notamment au niveau des terrasses),*
- *fuite au niveau de la douche de la suite parentale,*
- *carrelage dans la pièce de vie n'est pas à niveau,*
- *problème de bruit persistant dans le système de chauffage par le sol,*
- *bruit persistant à l'étage,*
- *porte des toilettes invités non fixée,*
- *fenêtres présentant des défauts (chambres premier étage) ,*
- *joints de terrasse extérieur abimés. »*

Afin d'éviter le dépérissement des preuves et une aggravation des malfaçons existantes, les époux PERSONNE3.) auraient demandé la nomination d'un expert.

Ainsi par ordonnance de référé du 3 juillet 2020, l'expert Peyman ASSASSI aurait été nommé avec la mission de :

« concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, motivé et détaillé de :

1. *constater et décrire les éventuels vices, malfaçons, non-conformités et inexécutions dont est affectée la maison sise à I-ADRESSE1.),*
2. *rechercher et déterminer les causes et origines des désordres constatés,*
3. *proposer les travaux et mesures (y compris les mesures conservatoires, le cas échéant) propres pour y remédier,*
4. *évaluer le coût des travaux, d'une part, dans l'hypothèse où l'assignée s'exécuterait en nature et, d'autre part, dans celle où les travaux seraient effectués par un ou plusieurs professionnel(s) tiers,*
5. *déterminer la durée que prendront les travaux de remise en état,*
6. *dire si dans le cadre de l'exécution des travaux, les lieux deviendront inhabitables et, si oui, pendant combien de temps,*
7. *déterminer la période du défaut de jouissance et le degré du défaut de jouissance des requérants,*
8. *évaluer, le cas échéant, le coût du démontage, du déménagement, du stockage et du remontage des meubles, de même que le coût de la location d'une maison similaire, respectivement de locaux de remplacement pendant la durée des travaux » ;*

Par ordonnance de remplacement d'expert du 22 septembre 2020, l'expert Mathieu ZEIMET a été nommé en remplacement de l'expert Peyman ASSASSI.

L'expert ZEIMET a déposé son rapport daté au 12 juillet 2021, le 30 juillet 2021.

Les époux PERSONNE3.) exposent qu'ils auraient émis certaines observations et objections par courrier du 15 novembre 2021 à l'égard du prédit rapport, de sorte que par courrier du 5 juillet 2022, l'expert ZEIMET aurait apporté des clarifications à son rapport et aurait proposé d'organiser une nouvelle visite des lieux.

Suite à une nouvelle visite des lieux, étant intervenue le 20 avril 2023, l'expert ZEIMET aurait déposé un rapport d'expertise complémentaire datée au 20 avril 2023, le 30 juin 2023.

En droit, les époux PERSONNE3.) exposent que la responsabilité de la société SOCIETE1.) serait engagée sur base des dispositions régissant le contrat de vente en état futur d'achèvement, sinon subsidiairement sur base de celle régissant le contrat de vente, sinon encore plus subsidiairement sur base de la responsabilité contractuelle du droit commun, sinon en dernier ordre de subsidiarité sur la base délictuelle et/ou quasi-délictuelle.

Ils exposent que l'expert ZEIMET aurait, dans le cadre de son rapport d'expertise intermédiaire du 12 juillet 2021, constaté les vices, malfaçons, non-conformités et inexécutions qui suivent :

« Annexe à l'arrière de la maison, intérieur et extérieur (photos 1 à 28 et 72 à 74) :

- Photos 1, 2 et 3 : traces d'humidité ascensionnelle sur les pieds de mur, décollement du plâtre, oxydation des cornières d'angle, gonflement des enduits et apparition de moisissures, taches d'humidité à hauteur du robinet extérieur,
- Photos 4 à 9 : décollement de toutes les plinthes en PVC au raccord bardage et revêtement de sol de la terrasse,
- Photos 10 à 15 : pignon droit de l'annexe, raccord avec dalle de sol, pied de mur de l'annexe : avaloir contre bardage (photo 13), absence des remontées d'étanchéité (photos 14 et 15), aucun traitement des soubassements, la tablette de fenêtre du châssis des pignons de l'annexe (photo 12) est faite avec des morceaux de carrelage, sans pente, sans respect des casse-gouttes et sans rehausse latérale,
- Photos 16 et 17 : le bardage descend jusqu'au sol extérieur fini. Le platon (membrane de drainage) est apparent. Aucune étanchéité verticale n'est visible. Le sol fini extérieur et le niveau fini intérieur sont à 2 ou 3 cm près au même niveau. Dans l'autorisation de bâtir, le niveau fini du jardin devrait être 44,5 cm plus bas que le niveau fini intérieur de l'annexe. Les niveaux des sols selon les plans de l'autorisation n'ont pas été respectés. L'expert

s'interroge sur la qualité de bardage mis en œuvre et émet des doutes sur le fait qu'il soit adéquat.

- *Photo 18 : souci d'étanchéité de bardage sur le pignon, car les traces d'écoulement d'eau sont visibles au niveau des battées de la fenêtre. Isolant apparent.*
 - *Photos 19, 20 et 21 : bardage coupé trop court au coin de l'extension, la pièce de finition de langue ne couvre pas les extrémités des lames de bardage,*
 - *Photos 22 et 23 : dallage le long de la façade arrière de l'annexe réalisé sans pente vers le jardin. Les niveaux finis intérieurs et extérieurs sont identiques et il n'y a pas de caniveau le long de la façade permettant de prévenir des entrées d'eau dans le bâtiment. Sur la photo 23, l'expert constate une contrepente où l'eau s'accumule au pied du mur. Avaloirs posés, mais inefficaces.*
 - *Photo 24 : les pentes ne sont pas dirigées vers l'avaloir de sol.*
 - *Photos 25 et 26 : le mur derrière la télévision présente des traces d'humidité ascensionnelle.*
 - *Photos 27 et 28 : les stores sont déréglés et ne descendent plus correctement. À l'extérieur, la tablette de fenêtre du châssis du pignon de l'annexe (photo 28) a été réalisée avec des morceaux de carrelage sans pente, sans respect des casse-gouttes et sans rehausse latérale,*
 - *Photo 72 : le sens d'ouverture de la porte d'entrée de la maison est inversé par rapport aux plans du permis de construire,*
 - *Photos 73 et 74 : accès latéral menant à la porte d'entrée de la maison dans l'autorisation de bâtir, il était prévu un nombre de marches plus élevé qu'en réalité. Un total de 16 marches était prévu dans la demande de permis pour atteindre la porte d'entrée depuis le trottoir. Cet escalier était prévu en ligne droite. L'expert constate néanmoins que celui-ci est en deux parties et tourne vers la rampe de garage. Actuellement, 10 marches au lieu de 16 sont réparties au début de l'allée en fin d'allée près de l'entrée de la maison. Entre les 2 volées, une rampe avec une pente raide (ca 10%) a été réalisée. Le carrelage utilisé est relativement lisse et glissant. La forte pente augmente le risque de chute lorsqu'il pleut ou neige.*
- *Rez-de-chaussée maison existante (photos 29 à 33) :*
- *Photo 29 : les charnières des portes se dérèglent et la feuille de porte se met de travers.*
 - *Photos 30 et 31 : présence de traces d'humidité ascensionnelle dans la chambre des parents côté façade avant. Pas de remontée suffisante entre le sol du balcon et le niveau fini intérieur.*
 - *Photos 32 et 33 : salle de bains parents : la douche à l'italienne est hors service. Les raccords entre le siphon linéaire et les conduits d'évacuation sont défectueux. Après le test, il s'avère que de l'eau s'écoule du tuyau d'évacuation du siphon dans la cave.*

- *Sous-sol (photos 34 à 55) :*

- *Photos 34 à 37 : dans le local buanderie, des grosses taches d'humidité ascensionnelle en pied de mur sont visibles.*
- *Photos 38 et 39 : les couvre-murs de l'escalier de la buanderie vers le jardin ne sont pas posés correctement par rapport aux murs de soutènement. Il y a un risque de décollement par bras de levier si une personne pose le pied dessus. De plus, côté escalier, celui-ci n'est pas centré et la goutte d'eau est trop proche du mur en crépi pouvant causer des traces d'écoulement des eaux de pluie,*
- *Photo 40 : la façade a été mise en peinture sans protection de la menuiserie extérieure (fenêtre de la buanderie).*
- *Photos 41 à 46 : dans le garage, des traces d'humidité ascensionnelle sont présentes dans tous les pieds de murs ainsi qu'un décollement du revêtement mural a pu être constaté,*
- *Photos 47 et 48 : dans le garage, la tablette en carrelage se décolle de son support,*
- *Photo 49 : présence d'une contre-pente dans le revêtement de sol qui empêche l'évacuation des eaux vers le siphon. Cette eau se déplace vers le fond du garage,*
- *Photo 50 : le temps de course d'ouverture de la porte de garage est anormalement long. Le moteur semble forcer. L'expert soupçonne la pose d'un moteur qui n'est pas suffisamment puissant pour ce type d'ouverture. Un mauvais réglage pourrait également rendre la fermeture de la porte plus difficile,*
- *Photos 51 à 54 : dans le local vélo, l'expert constate des traces d'efflorescence dans tous les joints du carrelage,*
- *Photo 55 : dans le local vélo, présence d'humidité ascensionnelle en pied de mur,*

- *Étage (photos 56 à 67) :*

- *Photos 56 à 58 : le raccord entre le châssis et la tablette de la fenêtre extérieure est mal réalisé. De même, la pente de la tablette est insuffisante (stagnation d'eau).*
- *Photos 59 à 68 : le garde-corps de la terrasse du premier étage montre une stagnation d'eau par manque de pente. Des contrepentes dans les tôles favorisent la stagnation d'eau et des saletés, voire même l'oxydation. Mouvements dans les capots inox d'habillage des garde-corps. Déformation des tôles d'habillage. La salle de bains du premier étage est dépourvue de ventilation mécanique.*

- *Façade avant, balcon de la chambre (photos 68 à 71) :*

- Photos 68 et 69 : l'expert constate des traces de salpêtre sur la dalle du balcon,
- Photo 70: traces d'écoulement des eaux aux coins de la dalle de sol du balcon,
- Photo 71 : absence de branchement du balcon à un tuyau de descente des eaux pluviales ; »

Suivant rapport complémentaire du 20 avril 2023, déposé le 30 juin 2023, l'expert aurait constaté une aggravation des vices suivants :

- détérioration de l'escalier extérieur vers la rue ainsi que la rampe d'accès le long du pignon de la maison, et coulée verte le long du perron devant la maison ;
- non-conformité des tablettes de fenêtres en aluminium du bâtiment principal ;
- aggravation de la situation au droit du robinet extérieur sur le mur arrière de l'extension ;
- pont thermique dans la partie extension au niveau du plafond du salon ;
- problème d'affaissement du mur contre la limite de propriété ;
- traces d'infiltration d'eau aux plafonds de la chambre et du WC de l'étage ;

Ils font valoir que suite aux constats de l'expert dans le cadre de son rapport complémentaire du 20 avril 2023, il y aurait lieu d'adapter leur demande d'indemnisation, de sorte qu'actuellement leur préjudice matériel se décomposerait comme suit :

coût des travaux de remise en état selon l'expertise ZEIMET 92.817.- euros (86.901+5.916) avec TVA à 16%, soit 93.617,14.- euros TVA à 17% :	93.617,14.- euros
coût des travaux déjà effectués(notamment la douche et la chaudière) et ceux devant être effectués en cours de procédure (entretien régulier de la chaudière et réfection au niveau de la fenêtre de la chambre enfant) :	p.m.
dommages et intérêts pour trouble de jouissance :	30.000.- euros
dommages et intérêts pour préjudice moral :	20.000.- euros
TOTAL	143.617,14.- euros +P.M.

Ils sollicitent par conséquent principalement la condamnation de la société SOCIETE1.) à leur payer la somme de 143.617,14.- euros, sinon en cas de ventilation des demandes, la condamnation de la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) un montant de 90.478,80.- euros, soit 63% de 143.617,14.- euros et à PERSONNE2.) un montant de 53.138,34.- euros, soit 37% de 143.617,14.- euros.

Ils sollicitent encore la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement des frais et honoraires d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 comme suit : soit la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 23.939,77.- euros, sinon en cas de ventilation, la condamnation de la société SOCIETE1.) à payer PERSONNE1.) un montant de 15.082,05.- euros, soit 63% de 23.939,77.- euros et à PERSONNE2.) 8.857,72.- euros, soit 37% de 23.939,77.- euros.

Ils demandent enfin la condamnation de la société SOCIETE1.) aux frais d'expertise, à hauteur de 8.092,53.- euros.

À titre de réplique aux conclusions de la société SOCIETE1.), les époux PERSONNE3.) contestent le moyen tiré du libellé obscur, alors que, bien que mariés sous le régime de la séparation de biens, ils ne demanderaient qu'un seul montant global, sans déterminer la part de ce montant revenant à chacun d'entre eux, de sorte que l'acte introductif serait parfaitement clair.

Ils font également valoir que contrairement au raisonnement adopté par la société SOCIETE1.), il ne leur incomberait pas d'invoquer de base légale, le juge étant tenu d'examiner le litige et au besoin d'attribuer aux faits leur véritable qualification. En tout état de cause, les origines du litige seraient parfaitement indiquées dans l'assignation, ainsi que le fondement juridique des prétentions dirigées par les époux PERSONNE3.) contre la société SOCIETE1.), de sorte que l'assignation du 12 juin 2023 satisferait parfaitement aux exigences de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile.

Les époux PERSONNE3.) font également valoir à titre de réplique que l'exception de nullité ne saurait aboutir en l'absence de grief, la société SOCIETE1.) invoquant uniquement un défaut de ventilation sans pour autant rapporter la preuve d'un préjudice.

Les époux PERSONNE3.) estiment que la société SOCIETE1.) ne saurait valablement soutenir qu'ils seraient deux demandeurs distincts, de sorte qu'il n'y aurait pas lieu de ventiler les demandes s'agissant de propriétaires mariés sous le régime de la séparation des biens. Il ne serait également pas dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice de diviser artificiellement le litige, alors qu'ils partagent un intérêt commun au procès.

Ils estiment que les décisions citées par la société SOCIETE1.) ne seraient pas transposables au cas d'espèce, alors qu'elles seraient relatives à des demandes d'associés de sociétés et non des copropriétaires d'immeuble mariés.

À titre subsidiaire, les époux PERSONNE3.) demandent à ce qu'acte leur soit donné qu'ils partagent les montants de leurs demandes indemnitaires, dans les mêmes proportions que celles figurant dans l'acte notarié de vente du 7 mai 2019, soit à hauteur de 63% pour Monsieur PERSONNE1.) et de 37% pour Madame PERSONNE2.) comme demandé dans le cadre de leur deuxième assignation.

Les époux PERSONNE3.) contestent encore être forclos à agir sur base de l'article 1641 du Code civil suite au prétendu non-respect de l'article 1648 du Code civil.

Ils soutiennent que le contrat conclu entre les parties constituerait un contrat de vente d'immeuble, qu'en cette matière le vendeur serait tenu de garantir l'acheteur contre les vices cachés, et l'article 2262 du Code civil quant à la prescription de droit commun serait applicable.

Ils soutiennent encore que l'ampleur des vices n'aurait été constatée qu'en date du 9 décembre 2019, sans préjudice quant à une date plus exacte, et ce après l'inspection technique d'un expert/technicien de l'SOCIETE3.), lequel aurait rédigé et déposé son avis en date du 9 décembre 2019.

Ils auraient ensuite dénoncé les vices cachés dès le 18 décembre 2019, soit dans un très bref délai.

Quant à l'action en justice, ils rappellent que des pourparlers entre acheteur et vendeur ont eu lieu dès dénonciation des vices, de sorte que le délai de déchéance d'un an fut interrompu.

Ils précisent que suivant la doctrine, les pourparlers seraient présumés continuer jusqu'à preuve du contraire, preuve que la société SOCIETE1.) resterait en défaut de rapporter, alors qu'elle n'aurait pas notifié aux époux PERSONNE3.) qu'elle rompait les pourparlers.

Ils précisent qu'en tout état de cause, le délai de déchéance aurait encore été interrompu par l'assignation en référé-expertise introduite par leurs soins en date du 12 juin 2020. De plus, l'expert ZEIMET aurait déposé son rapport le 30 juillet 2021.

Le rapport du 30 juillet 2021 étant incomplet, un rapport complémentaire aurait été dressé le 20 avril 2023 et déposé le 30 juin 2023, de sorte qu'ils ne seraient pas forclos à agir.

Les époux PERSONNE3.) contestent en tout état de cause la version des faits telle qu'exposée par la société SOCIETE1.).

Ils contestent encore le raisonnement adopté par la société SOCIETE1.) qui soutiendrait à tort qu'ils auraient qualifié le contrat de vente en état futur d'achèvement. Au contraire, ils auraient qualifié le contrat de vente d'immeuble, de sorte que les dispositions des articles 1641 et suivants du Code civil seraient applicables.

Quant à la prétendue absence de garantie des vices cachés, les époux PERSONNE3.) exposent que la clause de non garantie prévue dans l'acte notarié serait à déclarer nulle et réputée non écrite pour constituer une clause abusive au sens des dispositions de l'article 1135-1 et 1645 du Code civil et les articles L-211-1 et L-211-3.1. du Code de

consommation, alors que les relations contractuelles auraient eu lieu entre un vendeur professionnel et un consommateur final privé.

Ils exposent que dans un cas comparable, la Cour d'appel aurait retenu qu'une clause d'un acte de vente notarié qui aurait indiqué « *qu'il n'y aura de part et d'autre ni garantie ni répétition...* » constituait une clause de non garantie non écrite aux termes de l'article 1645 du Code civil, de sorte qu'en l'espèce, la clause de non garantie serait également à déclarer nulle et réputée non écrite.

À titre subsidiaire, si par impossible la clause de non garantie était valable, celle-ci ne serait pas applicable en l'espèce, alors que « *les clauses de non garantie ne peuvent jouer en faveur du vendeur que lorsque celui-ci est de bonne foi, en ce sens qu'il ne saurait être déchargé de la garantie des vices lorsqu'il les a connus au moment de la vente et a omis d'en avertir son cocontractant* ».

Ainsi, les clauses de non garantie ne seraient valables que si le vendeur n'avait pas connaissance des vices de la chose. Or, en l'espèce, la société SOCIETE1.), en tant que professionnelle du bâtiment, avait connaissance des vices, alors qu'elle aurait acheté la maison litigieuse pour la revendre après l'avoir agrandie et rénovée et aurait, lors des travaux, constaté l'ampleur des problèmes, mais aurait malgré tout mis du plâtre et de la peinture sur les murs sans informer les acquéreurs des problèmes.

Quant à l'allégation selon laquelle les vices seraient prétendument apparents et/ou qu'ils ne rempliraient pas le critère légal d'antériorité et de gravité, les époux PERSONNE3.) contestent que le bardage, le dérèglement des stores, le sens d'ouverture de la porte, l'accès latéral, le dérèglement de charnières, la douche à l'italienne, les traces de peinture sur les menuiseries extérieurs, le décollement des tablettes en carrelage et la défectuosité des gardes corps soient des vices apparents, la société SOCIETE1.) ayant volontairement omis de les informer de ces défectuosités.

Il en serait de même pour l'humidité localisée, alors que même un professionnel averti n'aurait pas décelé les problèmes liés à l'humidité lors des visites au vu des travaux réalisés.

La société SOCIETE1.), outre le fait qu'elle soutiendrait à tort que l'ensemble des vices ne seraient pas antérieurs ni graves, resterait en défaut d'énoncer quels vices ne seraient pas graves ni antérieurs.

Au contraire, au vu des nombreux vices constatés par l'expert ZEIMET, essentiellement au niveau de l'étanchéité, les infiltrations et les conséquences en résultant, il ne ferait aucun doute que les défectuosités rendent la maison impropre à son usage, à savoir aux fins d'habitation, respectivement en diminuerait tellement cet usage que s'ils avaient su, ils ne l'auraient pas acquise ou n'auraient donné qu'un moindre prix, de sorte qu'il y aurait lieu de déclarer l'ensemble des allégations de la société SOCIETE1.) comme étant non fondées.

La société SOCIETE1.) se rapport à prudence de justice quant à la recevabilité de l'assignation en la pure forme.

Elle soulève la nullité de l'exploit du 12 juin 2023 pour libellé obscur résultant de l'absence de ventilation de la demande entre demandeurs.

Elle fait ainsi valoir que la jurisprudence retiendrait que les demandeurs qui agissent en commun dans un même exploit ne sauraient se limiter à revendiquer un montant global, mais doivent préciser la part devant revenir à chacun d'eux.

En l'espèce, les époux PERSONNE3.) seraient mariés sous le régime de la séparation de biens et auraient acquis le bien litigieux à parts inégales. Ils solliciteraient cependant un seul montant global, sans déterminer la part de ce montant devant revenir à chacun.

L'exploit serait partant affecté d'un manque de clarté criant en ce qui concerne les revendications respectives des époux PERSONNE3.), ce qui mettrait la société SOCIETE1.) dans l'impossibilité absolue d'organiser sa défense.

La société SOCIETE1.) soulève également « *in limine litis la fin de non-recevoir tirée de la forclusion de l'action basée sur les dispositions régissant le contrat de vente sans renonciation aux arguments de l'absence de garantie, respectivement de couverture des vices apparents* ».

Au fond, la société SOCIETE1.) fait valoir que les parties seraient liées par un contrat de vente comme prévu à l'article 1582 du Code civil et non d'une vente en état futur d'achèvement.

La société SOCIETE1.) soutient également que l'acte notarié aurait expressément prévu une clause de non garantie des vices cachés. L'immeuble aurait par conséquent été vendu sans garantie, de sorte que l'ensemble des demandes des époux PERSONNE3.) seraient non fondées.

À titre subsidiaire, elle fait encore valoir que les époux PERSONNE3.) seraient forclos à agir. En effet, les problèmes d'humidité rencontrés dans le sous-sol et dans les pièces de vie auraient été dénoncés le 6 juin 2019 par courriel, soit un mois après la vente, de sorte qu'il aurait incombé aux époux PERSONNE3.) d'agir dans un bref délai et au plus tard le 6 juin 2020. L'assignation datant du 12 juin 2023, les époux PERSONNE3.) ne sauraient plus se prévaloir du vice de la chose.

À titre plus subsidiaire, la société SOCIETE1.) estime que l'action en garantie de vices cachés serait à déclarer non fondée, alors que les vices allégués sont soit apparents, soit ne rencontrent pas le critère légal de la gravité, soit les deux à la fois.

Ainsi, seraient apparents les vices suivants : le bardage, le dérèglement des stores, le sens d'ouverture de la porte, l'accès latéral, le dérèglement de charnières, la douche à l'italienne, les traces de peinture sur les menuiseries extérieures, le décollement des tablettes en carrelage et la défectuosité des gardes corps.

Outre le fait que les vices seraient apparents, la société SOCIETE1.) réitère que ceux-ci seraient sans gravité, de sorte qu'il y aurait lieu de retenir que les vices apparents ne seraient pas couverts par la garantie.

Enfin, la société SOCIETE1.) expose que dans la mesure où le contrat conclu entre les parties constitue un contrat de vente, aucune autre garantie ne saurait s'appliquer en l'espèce. Notamment, les époux PERSONNE3.) ne sauraient invoquer les garanties relatives à la vente en état futur d'achèvement, ni la responsabilité contractuelle ou délictuelle, respectivement quasi-délictuelle.

3. Appréciation :

3.1. *Quant au libellé obscur*

Aux termes de l'article 154 alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile, l'exploit d'ajournement contiendra, « *Outre les mentions de l'article 153, l'assignation doit contenir:1) l'objet et un exposé sommaire des moyens (...)* », le tout à peine de nullité.

Il est généralement retenu que si l'exposé des moyens peut être sommaire, il doit néanmoins être suffisamment précis pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés. Dans la même mesure, l'objet de la demande doit être précisé de telle façon qu'elle permette au défendeur d'en apprécier la portée et au tribunal d'y statuer utilement.

L'exigence de clarté dans l'exposé des moyens comporte l'obligation pour le demandeur d'exposer les faits qui se trouvent à la base du litige d'une façon claire et intelligible, c'est-à-dire qu'ils doivent être structurés de telle façon à ce qu'ils ne prêtent pas à équivoque. Dans la même mesure, la présentation de l'objet de la demande doit être univoque.

Le libellé obscur s'apprécie uniquement sur base de l'assignation introductive d'instance et cette dernière ne saurait être repêchée ni par des conclusions ultérieures ni par les conclusions de l'adversaire dont l'étendue ne saurait démontrer si l'objet de la demande est formulé de façon suffisamment précise pour permettre une défense adéquate (Cour d'appel, 5 mars 2024, n° 43/24, n° CAL-2022-01004 du rôle).

Si le sens et la portée de l'acte introductif peuvent être éclaircis par les actes ou documents antérieurs auxquels l'acte introductif renvoie expressément, le demandeur ne peut toutefois à cet effet invoquer des actes ou documents antérieurs auxquels il n'a

pas expressément renvoyé dans son exploit introductif. Seuls les développements, intrinsèques ou par renvoi exprès, peuvent être pris en compte pour toiser la question de la clarté de l'acte.

La nullité résultant de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile est une nullité de forme soumise à l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile, donc soumise à la preuve d'un grief. L'appréciation du grief se fait *in concreto*, en fonction des circonstances de la cause : pour que l'exception soit recevable, elle doit être soulevée au seuil de l'instance ; pour que l'exception soit fondée, il faut que le défendeur prouve que le défaut de clarté de l'acte lui cause grief.

Le grief dont le défendeur doit rapporter concrètement la preuve, sans qu'il ne puisse se borner à en invoquer l'existence dans l'abstrait, peut être de nature diverse. Il réside généralement dans l'entrave ou la gêne portée à l'organisation de la défense en mettant le défendeur dans l'impossibilité d'organiser sa défense ou de choisir les moyens de défense appropriés.

Lorsque deux ou plusieurs parties demanderesses réclament d'une façon globale une somme déterminée, sans préciser la part devant revenir à chacune d'elles, l'objet de la demande n'est pas suffisamment précisé et a pour conséquence que les parties défenderesses ont pu se méprendre sur l'objet et n'ont de ce fait pas pu choisir les moyens de défense appropriés. En cas de pluralité de demandeurs, chacun doit indiquer la part qui lui est due pour permettre aux défendeurs de préparer leur défense. Partant, en cas de pluralité de demandeurs, chacun doit indiquer la part qui lui est due pour permettre aux défendeurs de préparer leur défense, à défaut de quoi la demande est à annuler (CA, 26 mai 2005, n° 28372 ; CA, 13 mai 2015, n° 39870).

Toutefois, il a été retenu qu'il appartient aux défendeurs d'établir dans quelle mesure le défaut de ventilation de la demande est de nature à atteindre leurs intérêts ou à limiter leurs droits de la défense (TAL 9 mai 2018, n° 171820, n° 171961, n° 171962, n° 175433, n° 176025 et n° 176026 ; TAL, 13 novembre 2018, n° 183329 et n° 183353).

Il est en outre fait exception à l'obligation de ventilation en cas de demandes indivisibles (CA, 16 mai 2017, n° 31218 : les parties demanderesses agissaient en vertu du même contrat), ou si des personnes cointéressées se trouvent dans la même situation (tel le cas de deux époux) agissent dans un même exploit. Faute d'autre précision, les montants réclamés sont alors à partager par moitié conformément au droit commun (TAL, 7 février 2018, n° 183271).

Dans l'assignation du 12 juin 2023, les époux PERSONNE3.) ont sollicité la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement d'un montant global. Ce n'est que par la suite et suite aux contestations de la société SOCIETE1.) que les époux PERSONNE3.) ont « ventilé » leur demande en sollicitant à titre subsidiaire, la condamnation de la société SOCIETE1.) en fonction de leur part indivise, à savoir 63% du montant global pour Monsieur PERSONNE1.) et 37% pour Madame PERSONNE2.).

Le tribunal estime que dans la mesure où il n'existe qu'une seule partie défenderesse, et que l'objet de la demande est suffisamment instruit dans le cadre de l'assignation du 12 juin 2023, et dans la mesure où la société SOCIETE1.) invoque elle-même l'acte notarié duquel il résulte que les époux PERSONNE3.) sont mariés sous le régime de la séparation des biens et qu'ils ont acquis le bien litigieux en indivision à des parts inégales, la société SOCIETE1.) ne saurait valablement soutenir qu'elle n'était pas à même de préparer sa défense. La société SOCIETE1.) reste également en défaut de rapporter la preuve en quoi le fait d'être condamné au montant global, peut lui porter préjudice.

La société SOCIETE1.) reproche encore aux époux PERSONNE3.) de ne pas avoir invoqué de base légale dans le cadre de leur assignation. Or là encore, le tribunal constate que contrairement aux allégations de la société SOCIETE1.), les époux PERSONNE3.) basent leur demande à l'encontre de la société SOCIETE1.) sur les dispositions de la vente en état futur d'achèvement, sinon subsidiairement sur base des dispositions régissant le contrat de vente, sinon encore plus subsidiairement sur base de la responsabilité contractuelle du droit commun, sinon en dernier ordre de subsidiarité sur la base de la responsabilité délictuelle et/ou quasi-délictuelle.

L'intention des époux PERSONNE3.) est partant claire et sans équivoque, la société SOCIETE1.) qui a soulevé l'exception du libellé obscur, ne s'est pas mépris sur ce qui constitue l'enjeu du litige et a conclu sur cette question au fond, indiquant même que les parties étaient liées par un contrat de vente et non un contrat de vente en état futur d'achèvement.

La société SOCIETE1.) n'a pas pu se tromper sur la signification et les conséquences de l'action dirigée contre elle, un débat sur le fond de l'affaire ayant eu lieu.

Il s'y ajoute qu'il appartient au juge, au vu de l'article 61 du Nouveau Code de procédure civile, de donner ou de restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.

La société SOCIETE1.) n'ayant pour le surplus, pas non plus établi avoir subi un préjudice, le moyen d'irrecevabilité tiré du libellé obscur est partant à rejeter.

3.2. Quant à la qualification des relations contractuelles existant entre les parties :

Le tribunal constate que les époux PERSONNE3.) invoquent dans un premier temps plusieurs bases légales pour étayer leur demande. Ce n'est que suite aux conclusions de la société SOCIETE1.) que les époux PERSONNE3.) indiquent que les parties sont liées par un contrat de vente et non par un contrat de vente en état futur d'achèvement.

Au vu du désaccord des parties concernant la qualification juridique de leurs relations contractuelles, il y a lieu tout d'abord de rechercher la nature exacte du contrat conclu entre les défendeurs et les demandeurs.

L'article 1601-1 du Code civil définit la vente d'un immeuble à construire comme le contrat par lequel le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat. Elle peut être conclue à terme ou en l'état futur d'achèvement.

Aux termes de l'article 1601-4 du Code civil est considérée comme vente d'immeubles à construire tout contrat par lequel une personne, se réservant les pouvoirs de maître de l'ouvrage, s'engage à construire ou à faire construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou une partie d'un tel immeuble constituée par un lot en copropriété, moyennant des versements et des dépôts de fonds à effectuer avant l'achèvement de la construction.

Des dispositions qui précèdent se dégagent la réunion de trois conditions : l'immeuble faisant l'objet du contrat doit être un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, le vendeur doit se réserver les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à l'achèvement des travaux de construction et le prix doit être stipulé payable pendant la période de construction.

En l'espèce, par acte notarié du 7 mai 2019, la société SOCIETE1.) a vendu aux époux PERSONNE3.) une maison d'habitation « *avec place et toutes ses appartenances et dépendances sis à L-ADRESSE1.)* »

Le tribunal constate que suivant prédit acte notarié, une condition particulière a été ajoutée à l'acte, dans les termes suivants : « *le compromis de vente signé entre les parties en date du 04 mars 2019 fait référence à un avenant reprenant la liste des travaux restant à effectuer.*

*Le notaire reproduit aux présentes la copie dudit avenant, dont la liste des travaux à faire a été actualisée à la date du 02 mai 2019 »*¹

Une copie de cet avenant fut ajoutée à l'acte notarié, mais cette copie est illisible.

Cependant, l'acte notarié poursuit : « *La partie venderesse déclare en faire son affaire personnelle et supportera les frais liés à la réalisation de ces travaux, à l'entière décharge de la partie acquéreuse, et sans recours contre elle. Eu égard à ces informations, les parties déclarent avoir parfaite connaissance de la situation et dispensent le notaire de plus amples informations.* »²

Lorsqu'une personne décide en cours de construction d'un immeuble de le vendre, tout en s'engageant à terminer les travaux en restant maître de l'ouvrage, la vente constitue une vente d'un immeuble à construire. Le non-achèvement de l'immeuble est une condition nécessaire de l'application du régime de la vente d'immeubles à construire. L'achèvement d'un immeuble est acquis lorsque sont exécutés les ouvrages et sont

¹ Page 4 de l'acte notarié Carlo GOEDERT du 7 mai 2019

² Page 6 de l'acte notarié Carlo GOEDERT du 7 mai 2019

installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à son utilisation conformément à sa destination.

En matière de rénovation, de restauration et de réhabilitation d'un immeuble, le même critère s'applique. La vente d'un immeuble en cours de rénovation, restauration ou de réhabilitation tombe soit sous le régime de la vente simple, soit sous celui de la vente d'immeubles à construire en fonction de l'importance des travaux à réaliser et de l'usage de l'immeuble. Lorsque les travaux concernent un immeuble à usage d'habitation, la vente sera à qualifier de vente d'immeuble à construire dès lors que ne sont pas exécutés les travaux indispensables à son utilisation conformément à sa destination.

Les époux PERSONNE3.) indiquent à plusieurs reprises que la société SOCIETE1.) aurait effectué des travaux de rénovation et d'agrandissement de la maison litigieuse avant la vente de celle-ci. La société SOCIETE1.) ne conteste pas cela.

Le tribunal constate qu'aucune information relative à la rénovation de la maison ne ressort des pièces du dossier, de sorte qu'il y a lieu de retenir que les travaux de rénovation ont été effectués avant la vente de la maison et que certains travaux devaient encore être réalisés au moment de la vente à charge de la société SOCIETE1.).

Le tribunal note également dans ce contexte, que l'acte notarié prévoit pour chaque partie acquéreuse l'entrée en jouissance immédiate des biens et droits immobiliers.

Pour qu'un contrat constitue une vente en l'état futur d'achèvement, il faut encore que le prix soit stipulé payable pendant la période de construction par des versements échelonnés entre les mains du vendeur.

En l'occurrence, l'acte notarié ne prévoit pas le paiement du prix de vente par tranches, mais au contraire le paiement intégral au moment de la signature de l'acte notarié.

Les dispositions des articles 1601-1 et suivants du Code civil sont partant inapplicables.

Le contrat d'entreprise est celui par lequel une personne, le maître de l'ouvrage, en charge une autre, l'entrepreneur, d'exécuter, en toute indépendance un ouvrage, un travail déterminé, consistant en de simples actes matériels de telle sorte qu'il ne confère à l'entrepreneur aucun pouvoir de représentation.

En matière de contrat d'entreprise, l'obligation de garantie contre les vices de la construction d'un locateur d'ouvrage se trouve régie soit par les articles 1142 et suivants du Code civil, soit par les articles 1792 et 2270 du même Code, selon qu'il y a eu réception des travaux ou non.

Il est constant en cause que la société SOCIETE1.) a réalisé les travaux de rénovation et de transformation de l'immeuble vendu avant la vente.

Au vu des développements qui précèdent, le contrat liant les parties n'est pas non plus à qualifier de contrat d'entreprise, de sorte que les articles 1792 et 2270 du Code civil, de même que les articles 1142 du Code civil ne s'appliquent pas au contrat.

Le tribunal constate partant que les parties sont liées par un contrat de vente ordinaire, à l'exclusion d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement et d'un contrat d'entreprise. Le régime applicable aux relations entre parties repose dès lors sur les dispositions légales relatives à la vente ordinaire soumise aux dispositions des articles 1602 et suivants du Code civil.

3.3. Quant à l'obligation de garantie des défauts de la chose vendue

Les époux PERSONNE3.) se réfèrent dans leurs conclusions à la garantie des vices cachés.

Il est constant que le contrat litigieux est un contrat de vente.

En matière de vente, l'article 1641 du Code civil dispose que le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui en 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.

L'article 1644 poursuit que l'acheteur a le choix de rendre la chose et de se faire restituer le prix (action rédhibitoire), ou de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix, tel qu'elle sera arbitrée par experts (action estimatoire).

En l'espèce, les époux PERSONNE3.) ne demandent pas la résolution de la vente, mais concluent à l'allocation de dommages et intérêts correspondant aux frais de réparation de la maison. Il faut en déduire que les époux PERSONNE3.) exercent l'action estimatoire.

La société SOCIETE1.) fait tout d'abord valoir que le vice n'aurait pas été dénoncé dans le délai prévu aux articles 1641 et 1648 du Code civil, de sorte que les époux PERSONNE3.) seraient forclos à agir.

3.3.1. Le délai de déchéance :

L'article 1641 du Code civil dispose que le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus.

En matière de vice caché, l'article 1648 du Code civil dispose ce qui suit :« *L'acheteur est déchu du droit de se prévaloir d'un vice de la chose s'il ne l'a pas dénoncé au vendeur dans un bref délai à partir du moment où il l'a constaté ou aurait dû le constater.*

L'acheteur est déchu de son action à l'expiration d'un délai d'un an à compter de la dénonciation prévue à l'alinéa qui précède, sauf au cas où il aurait été empêché de la faire valoir par suite de la fraude du vendeur.

Le délai de déchéance est interrompu par tous pourparlers entre le vendeur et l'acheteur. Le délai de déchéance est encore interrompu par une assignation en référé ainsi que par toute instruction judiciaire relative au vice.

Un nouveau délai d'un an prend cours au moment où le vendeur aura notifié à l'acheteur, par lettre recommandée, qu'il rompt les pourparlers ou que l'acheteur est informé de la clôture de l'instruction.

Après l'expiration du délai d'un an, l'acheteur ne peut plus se prévaloir du vice de la chose, même par voie d'exception. L'acheteur peut toutefois, s'il n'a pas acquitté le prix et à condition d'avoir régulièrement dénoncé le vice dans le bref délai prévu à l'alinéa premier, opposer, comme exception contre la demande de paiement, une demande en réduction de prix ou en dommages et intérêts. »

Le délai institué par l'article 1648 du Code civil se dédouble en deux délais de déchéance : un bref délai de dénonciation du vice et, à son expiration, un délai d'action d'un an.

Il appartient partant aux époux PERSONNE3.) de prouver qu'ils ont dénoncé à leur vendeur les vices dans un bref délai à partir du moment où ils les ont constatés et qu'ils ont assigné la société SOCIETE1.) endéans le délai d'un an à partir de la découverte du vice.

En principe, le point de départ du bref délai de dénonciation est apprécié *in abstracto* et commence à courir à partir du moment où l'acheteur aurait dû découvrir le vice s'il avait fait preuve d'une diligence élémentaire (Cour d'appel, 20 juin 1984)

Le point de départ du délai n'est pas la date de la vente, mais le moment de la découverte du vice, non seulement dans son existence, mais encore dans son amplitude. Ce sera donc très souvent seulement à l'issue d'une expertise que l'acquéreur sera pleinement informé et que commencera seulement à courir le délai.

En l'espèce la société SOCIETE1.) soutient que les époux PERSONNE3.) auraient dénoncé les problèmes d'humidité le 6 juin 2019, de sorte qu'ils seraient forclos.

Les époux PERSONNE3.) contestent avoir dénoncé les vices le 6 juin 2019, et font valoir que l'ampleur des vices n'aurait été « révélée/constatée » qu'en date du 9 décembre 2019, suite au passage d'un technicien de l'SOCIETE3.).

La société SOCIETE1.) se base sur un courriel des époux PERSONNE3.) du 6 et 9 juin 2019, pour soutenir que d'ores et déjà en juin 2019, les époux PERSONNE3.) auraient constaté l'apparition d'auréoles à divers endroits et auraient dénoncé par courriel ce constat à la société SOCIETE1.).

Le point de départ du bref délai se situe dès lors au moment de la découverte du vice.

Cependant, souvent ce que l'on observe est seulement la mauvaise qualité de la chose ou son fonctionnement défectueux ; mais ce sont là des manifestations extérieures dont on ne peut pas toujours conclure, avec certitude, à l'existence d'un vice. Il faut en principe être à même d'en déterminer l'origine pour mettre en jeu la garantie (Cour d'appel 30 mars 2006 n° 20805 et 24258 du rôle, 28 mai 2008, n° 31983 du rôle).

L'acquéreur ne saurait en effet être privé du droit de se plaindre avant d'avoir pu se trouver en position de le faire, ce qui est le fondement du principe selon lequel on ne laisse pas courir une prescription contre celui qui n'est pas en état d'agir. Ainsi, le point de départ du délai peut être retardé jusqu'au moment où il est possible de déceler l'origine du mauvais état de la chose ; le but des mesures d'instruction étant de permettre aux demandeurs de déterminer le défaut dans son principe et de savoir contre qui intenter l'action en garantie (Cour d'appel, 4 décembre 2013, n° 38367 du rôle).

En l'espèce, il résulte des pièces du dossier que les époux PERSONNE3.) ont, par courriel du 10 juin 2019, indiqué ce qui suit « *les traces d'humidité présentes dans chaque pièce du sous-sol ne cessent de se propager (voir photos attachées) quand est il possible de faire venir quelqu'un.* »

Ce courriel est adressé à une dénommée PERSONNE4.) de la société « MEDIA1.) » et à « MAIL1.) ».

Il résulte des pièces de la société SOCIETE1.) qu'PERSONNE4.) de la société « MEDIA1.) » avait d'ores et déjà demandé des informations complémentaires aux époux PERSONNE3.), alors que par courriel du 6 juin 2019 elle demande : « *Et pour l'humidité c'est [au quel] niveau et ou exactement ? [Pourriez vous] faire les photos* ».

Le tribunal ignore les suites qui ont été données au courriel des époux PERSONNE3.), lorsqu'ils demandent à ce que quelqu'un de la société « MEDIA1.) » et à « MAIL1.) » puisse passer afin de constater l'humidité. Cependant, le tribunal constate qu'en mars 2019, PERSONNE4.) a par courriel indiqué aux époux PERSONNE3.) qu'une entreprise de toiture allait se déplacer. Cependant, suite au confinement, la société de toiture ne se serait finalement pas déplacée.

Les époux PERSONNE3.) ont relancé PERSONNE4.) suite à l'allègement des mesures de confinement. Le tribunal ignore cependant les suites qui ont été données à ce courriel. Le tribunal en déduit que des pourparlers étaient en cours.

En tout état de cause, par courrier recommandé du 18 décembre 2019, les époux PERSONNE3.) ont, par l'intermédiaire de l'SOCIETE3.), dénoncé l'envergure de la problématique liée à l'humidité à la société SOCIETE1.).

Le tribunal estime que quand bien même les époux PERSONNE3.) ont d'ores et déjà constaté les premières apparitions d'auréoles en juin 2019, soit un mois après la prise de possession des lieux, ce n'est que suite au passage d'un technicien qu'ils ont été en mesure de constater l'amplitude réelle des problèmes d'humidité et ont de ce chef dénoncé endéans un bref délai.

La société SOCIETE1.) invoque encore que les époux PERSONNE3.) seraient déchus, dans la mesure où les époux PERSONNE3.) n'auraient pas assigné endéans le délai d'un an à partir de la dénonciation.

Il résulte des éléments qui précèdent que la dénonciation des vices par les époux PERSONNE3.) a eu lieu en date du 18 décembre 2019. Les époux PERSONNE3.) ont assigné la société SOCIETE1.) en référé expertise, suivant exploit d'huissier du 3 juillet 2020, soit endéans un délai d'un an.

Le délai d'action a partant été interrompu par l'assignation en référé.

L'information de la clôture des opérations d'expertise fait de nouveau courir un délai de déchéance d'un an contre l'acheteur.

En l'espèce, l'expert ZEIMET a déposé son rapport le 30 juillet 2021.

Pour courrier du 15 novembre 2021, le mandataire des époux PERSONNE3.) a sollicité des clarifications.

Par courrier du 5 juillet 2022, l'expert ZEIMET a apporté certaines clarifications.

Suite à ce courrier de l'expert ZEIMET, les époux PERSONNE3.) ont assigné la société SOCIETE1.) au fond par un premier exploit d'huissier du 12 juin 2023.

Les époux PERSONNE3.) ne sont dès lors pas déchus de leur droit d'action fondée sur la garantie pour vices cachés.

La société SOCIETE1.) invoque encore la clause de non garantie prévue à l'acte notarié du 7 mai 2019.

3.3.2. La clause de non garantie

La société SOCIETE1.) se prévaut d'une clause de non garantie prévue dans l'acte notarié de vente du 7 mai 2019 qui dispose ce qui suit : « 7. La partie acquéreuse prend l'immeuble présentement vendu dans l'état dans lequel il se trouve actuellement, avec

toutes ses appartenances et dépendances, sans garantie de la part de la partie venderesse et sans pouvoir exercer aucun recours contre la partie venderesse pour quelque cause que ce soit, notamment pour mauvais état du sol ou sous-sol, vétusté, dégradations quelconques, vices de construction ou autres, apparents ou cachés, mitoyennetés, communautés ou alignements pouvant y être afférents.

La partie venderesse déclare ne pas avoir connaissance de vices cachés rendant l'objet de la vente impropre à son usage, ni d'existence d'autres vices de quelque nature que ce soit. »³

Les époux PERSONNE3.) font valoir que cette clause ne serait pas applicable alors que la société SOCIETE1.) serait un professionnel, respectivement aurait été de mauvaise foi en ce qu'elle avait connaissance de l'existence des vices.

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

Une clause de non garantie dans les rapports entre un vendeur occasionnel et acquéreur est en principe valable. Lorsque le vendeur est de bonne foi, même une clause de style déchargeant le vendeur peut produire un effet normal (Cour 25 octobre 2000, *Pas 31*, p. 470). Il faut cependant que la clause de non garantie ne laisse aucun doute sur les intentions des parties. Des stipulations ambiguës, douteuses, incomplètes ou contredites par d'autres énonciations du contrat font échec à l'efficacité de pareille clause (Cour 19 juin 2001, n°24991 du rôle).

Une clause selon laquelle un objet est vendu « *dans l'état où il se trouve, bien connu de l'acheteur* », et une clause selon laquelle un objet est vendu « *en l'état* », ne constituent pas de clauses de dispense de la garantie des vices cachés (PERSONNE5.), La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3e éd. 2014, n° 695).

Aux termes de l'article 1645 du Code civil, si le vendeur est de mauvaise foi, c'est-à-dire s'il connaissait l'existence du vice de la chose lors de la vente, situation à laquelle se trouve assimilée par les tribunaux celle du vendeur professionnel qui est censé ne pas pouvoir ignorer de tels défauts.

En effet, l'article 1645 du Code civil prévoit en matière de vices affectant un bien vendu que le vendeur professionnel qui connaissait les vices est tenu au paiement de dommages et intérêts envers l'acheteur, outre la restitution du prix. L'alinéa 2, de cet article ajoute que si l'acheteur est un consommateur final privé, toute stipulation excluant ou limitant cette garantie est réputée non écrite.

³ Page 4 de l'acte notarié Carlo GOEDERT du 7 mai 2019

Il appartient à l'acquéreur d'établir que le vendeur connaissait les vices affectant la chose vendue avant la date de la vente ou qu'il s'agissait d'un vendeur professionnel, comme le soutiennent les époux PERSONNE3.).

Il convient donc d'examiner si la société SOCIETE1.) avait la qualité de professionnel au moment de la vente du 7 mai 2019.

Aux termes des statuts de la société SOCIETE1.), la société a pour objet « *la mise en valeur, la gestion et/ou la location de tous les immeubles et parts d'immeuble qu'elle pourra acquérir au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger, dont notamment l'acquisition, la vente, le partage, l'acquisition ou la cession de droit immobilier généralement quelconques, le démembrement de tout droit immobilier, la location partielle ou totale et la location temporelle des immeubles ainsi acquis, ainsi que toute opération pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social et pouvant faciliter l'extension et le développement.* ».

Le tribunal constate que les dirigeants de la SCI, sont un dénommé PERSONNE6.) et PERSONNE4.), demeurant tous les deux à Dudelange. Il résulte des échanges dont fait état la société SOCIETE1.) en vue de son moyen de forclusion, que les époux PERSONNE3.) ont adressé des courriels à une dénommée PERSONNE4.) qui, dans un premier temps, indique répondre au nom de la société SOCIETE4.) S.à.r.l. puis au nom de la société SOCIETE5.)

Il n'est pas contesté par la société SOCIETE1.) qu'elle a procédé ou a fait procéder aux travaux de rénovation. Ce faisant, elle a agi en tant que constructeur.

Il résulte de l'acte notarié du 7 mai 2019 qu'elle a vendu en tant que vendeur, aux époux PERSONNE3.).

Il y a lieu de rappeler que certaines personnes peuvent, suivant les circonstances de l'espèce, être assimilées à des vendeurs professionnels. Ainsi, la société SOCIETE1.) n'a pas vendu la maison unifamiliale telle quelle, mais elle l'a transformée et agrandie. Cette opération était destinée à réaliser des bénéfices.

Il s'ensuit que la société SOCIETE1.) est à assimiler à un vendeur professionnel réputé, en raison de sa qualité, de connaître les vices cachés de la chose vendue.

Ce principe reste applicable, même à supposer que la société SOCIETE1.) se soit seulement livrée à la promotion immobilière occasionnelle, ce qui ne semble pas être le cas (cf. TA 27 février 2015, nos 138564 et 152399 du rôle).

Il n'est enfin pas contesté que les époux PERSONNE3.), qui ont acheté la maison en question pour l'habiter, sont des consommateurs finaux privés.

Dès lors que le constructeur-vendeur SOCIETE1.) a agi en qualité de vendeur professionnel, la clause excluant la garantie des vices cachés et apparents est réputée non écrite et les époux PERSONNE3.) sont en droit de réclamer l'allocation de dommages-intérêts.

3.3.3. *L'existence et la gravité du vice*

Il incombe aux époux PERSONNE3.) de rapporter la preuve de l'existence de vices cachés au sens de l'article 1641 du Code civil.

Un vice est caché lorsqu'au moment où la chose est susceptible d'être examinée, il ne se révèle pas lors de vérifications immédiates et d'investigation normale. Un examen trop superficiel n'est cependant pas suffisant. Les vices apparents sont ceux que l'acheteur peut vérifier lors des vérifications sommaires auxquelles il a procédé ou auraient dû procéder.

Le vice réside dans l'état défectueux ou le mauvais fonctionnement de la chose, dans l'impossibilité de s'en servir dans des conditions satisfaisantes, dans les conséquences nuisibles produites à l'occasion d'une utilisation normale. Il faut que la qualité faisant défaut soit l'une des principales que l'on reconnaît à la chose. En principe, il ne suffit pas que l'une des diverses qualités que l'acheteur pouvait envisager ou que le vendeur avait promise, fasse défaut, si cette absence est sans incidence réelle sur l'utilité de la chose. Il faut que le vice présente une certaine gravité. Ainsi, les défauts qui diminuent seulement l'agrément que l'on peut en tirer ne donnent pas lieu à garantie. L'acquéreur ayant reçu la chose, et l'obligation de délivrance étant ainsi matériellement exécutée, c'est à lui qu'il incombe d'établir que la chose ne répond pas à l'usage que l'on peut attendre.

En matière de vente ordinaire, il n'y a pas de distinction à faire entre vices affectant les gros ouvrages ou les menus ouvrages. Elle n'est faite qu'à propos de la responsabilité des constructeurs et, par extension législative, à propos de la vente d'immeuble à construire (PERSONNE5.), Tableau des délais d'action en matière de garantie des immeubles vendus et construits, *Pas.*28, p.15).

La charge de la preuve des vices allégués appartient à l'acheteur.

Les époux PERSONNE3.) doivent dès lors établir la réunion des diverses conditions découlant de l'article 1641 du Code civil, à savoir l'existence d'un vice, l'antériorité du vice par rapport à la vente, la gravité du vice et le caractère caché du vice.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) prend uniquement position quant aux points suivants : le bardage, le dérèglement des stores, le sens d'ouverture de la porte, l'accès latéral, le dérèglement de charnières, la douche à l'italienne, les traces de peinture sur les menuiseries extérieures, le décollement des tablettes en carrelage et la défectuosité

des gardes corps, indiquant qu'il ne s'agirait pas de vices cachés, mais qu'il s'agirait des vices apparents.

Le tribunal analysera par conséquent dans un premier temps les points contestés par la société SOCIETE1.).

Les époux PERSONNE3.) contestent le raisonnement adopté par la société SOCIETE1.) et font valoir qu'ils n'auraient pas été en mesure de constater l'existence desdits vices lors des visites ayant précédé l'acquisition de la maison et que la société SOCIETE1.) aurait sciemment caché lesdits vices et/ ou omis de rendre les acquéreurs attentifs sur les problèmes en question.

Le tribunal constate que les époux PERSONNE3.) ne prennent pas position point par point, mais invoquent ce même moyen en réplique pour l'ensemble des points contestés par la société SOCIETE1.), de sorte qu'afin de ne pas se répéter, le tribunal ne réitère pas ce moyen dans le cadre des différents désordres, alors que celui-ci est soulevé pour l'ensemble des points.

- *Quant au bardage*

La société SOCIETE1.) soutient que le bardage constituerait un vice apparent, alors que le fait que le bardage ait été coupé trop court, respectivement que les finitions soient manquantes au niveau du bardage, constituent des vices qui auraient dû être décelés au moment de la visite avant l'achat.

Il résulte du rapport de l'expert ZEIMET que l'expert constate à la page 11 de son rapport que le bardage a été coupé trop court au coin de l'extension et que la pièce de finition de l'angle ne couvre pas les extrémités des lames de bardage.

L'expert indique à la page 29 de son rapport que le bardage serait à refaire, car à de nombreux endroits, il serait coupé trop court, sans pour autant indiquer pour quelle raison le bardage serait à refaire.

Le tribunal ignore à quel moment les travaux de bardage ont été réalisés et s'il s'agit de travaux qui étaient prévus à l'avenant ou non, à défaut de posséder de copie lisible de l'avenant.

Cependant, et au vu des conclusions de l'expert, le tribunal estime qu'il s'agit d'un simple défaut esthétique.

Il est de principe que les défauts qui diminuent seulement l'agrément que l'on peut en tirer ne donnent pas lieu à garantie, de sorte que toute demande des époux PERSONNE3.) relative à ce point est à déclarer comme étant non fondée.

- *Dérèglements au niveau des stores :*

La société SOCIETE1.) fait valoir que s'agissant d'un problème de réglage, il incomberait au propriétaire de la maison, qui en supporte les risques depuis la vente, d'y procéder à ses frais.

Il résulte du rapport d'expertise ZEIMET que l'expert constate que les stores sont déréglés et ne descendent plus correctement. L'expert n'indique pas autrement s'il s'agit d'un désordre qui serait imputable à la société SOCIETE1.), de sorte que le tribunal estime qu'il s'agit là encore d'un défaut d'agrément pour lequel la société SOCIETE1.) ne saurait être tenue comme responsable.

- *Le sens d'ouverture de la porte*

La société SOCIETE1.) fait valoir que la porte aurait été visible avant l'achat de la maison.

L'expert retient effectivement dans le cadre de son rapport que « *le sens de l'ouverture de la porte d'entrée est inversé par rapport aux plans de permis de construire* »

L'expert continue : « *il n'y a pas de règle proprement dite à ce sujet, mais pour une question de confort et de bon sens, il eut été plus simple de la faire ouvrir dans un sens tel que prévu dans le document graphique du permis de construire. En effet, pour une meilleure distribution des flux dans l'entrée de la maison, son sens n'aurait pas dû être modifié.* »⁴

Le tribunal estime que quand bien même il n'incombe pas à l'acquéreur de vérifier le sens de l'ouverture de chaque porte de la maison avant l'acquisition d'un bien, il ne s'agit que d'un simple problème d'agrément, auquel la société ne saurait être tenue.

- *L'accès latéral*

La société SOCIETE1.) fait valoir que toutes les constatations faites par l'expert relatives à l'accès latéral constituent des vices apparents, et ce pour autant qu'il s'agisse de vices.

Il résulte du rapport d'expertise que l'expert ZEIMET retient ce qui suit : « *accès latéral menant à la porte d'entrée de la maison : Dans l'autorisation de bâtir, il était prévu un nombre de marches plus élevé qu'en réalité. Un total de 16 marches était prévu dans la demande de permis pour atteindre la porte d'entrée depuis le trottoir. Cet escalier était prévu en ligne droite. L'expert constate néanmoins que celui-ci est en 2 parties et tourne vers la rampe de garage. Actuellement, 10 marches au lieu de 16 sont réparties au début de l'allée et en fin d'allée près l'entrée de la maison. Entre les 2 volées, une rampe avec une pente raide (ca 10%) a été réalisée. Le carrelage utilisé est relativement lisse et*

⁴ Page 31 du rapport de l'expert ZEIMET du 12 juillet 2021

glissant. La forte pente augmente le risque de chute lorsqu'il pleut ou neige. Cependant, l'expert souhaiterait recevoir une fiche technique du carrelage mis en œuvre pour vérifier la catégorie et son classement R. »⁵

Le tribunal constate que l'expert ne retient pas de moins-value relative à ce point, de sorte qu'aucun préjudice n'est établi à l'égard des époux PERSONNE3.).

- *Dérèglement des charnières :*

La société SOCIETE1.) estime que ce prétendu dérèglement constituerait là encore un problème de réglage qui serait à charge de l'acquéreur.

L'expert retient effectivement dans le cadre de son rapport que les charnières des portes, notamment celles du local WC se dérèglent et que la feuille de porte se met de travers.

L'expert retient plus loin dans le cadre de ses conclusions que « certaines charnières (porte du WC par exemple) sont à régler ou à remplacer. Il semblerait que les feuilles des portes soient trop lourdes pour ce type de charnière. Les modèles de charnières posées sont relativement bas de gamme et proposent peu de possibilités de réglages. Si le réglage ne suffit pas, un remplacement des charnières sera à prévoir. »⁶

Le tribunal estime que bien que l'expert retienne que les charnières semblent être « bas de gamme », la société SOCIETE1.) ne saurait être tenue au paiement de leur remplacement, respectivement au paiement d'un réglage de celle-ci, alors qu'il s'agit d'un simple défaut d'agrément.

- *La douche à l'italienne :*

La société SOCIETE1.) estime que le fait que la douche à l'italienne soit hors service ne démontre pas qu'il s'agit d'un vice qui soit antérieur à la vente et qu'il s'agirait d'un problème d'entretien qui incombe au propriétaire.

Il résulte de l'expertise ZEIMET que l'expert constate que la salle de bain des parents, notamment au niveau de la douche à l'italienne, est hors service, alors que les raccords entre le siphon linéaire et les conduites d'évacuation seraient défectueux.

L'expert précise encore qu'après le test, il se serait avéré que de l'eau s'écoule du tuyau d'évacuation du siphon dans la cave.

L'expert précise encore que « dans la salle de bains parentale, il y a un problème de connexion entre le siphon de la douche et les conduites d'évacuation. Un seul extracteur de 70m³ pour le volume de la salle de bains semble trop faible et mal positionné. Il n'y a pas suffisamment de mouvement d'air dans la salle de bains pour permettre

⁵ Page 15 du rapport de l'expert ZEIMET du 12 juillet 2021

⁶ Page 31 du rapport d'expertise ZEIMET du 12 juillet 2021

l'évacuation de toute l'humidité. Sur les plans de permis de construire, la salle de bains était plus petite. »⁷

Le tribunal constate à la lecture de ce qui précède, qu'il existe effectivement un problème au niveau de la douche à l'italienne. Le tribunal estime néanmoins que bien que le vice précité soit antérieur à la vente, alors qu'il est constant en cause que la société SOCIETE1.) à fait ou à fait faire les travaux de rénovation, avant la vente de la maison et seuls les époux PERSONNE3.) ont occupé la maison après les travaux, rien ne permet de retenir que la société SOCIETE1.) était informée de l'existence de ce vice, de sorte que la société SOCIETE1.) ne saurait être tenue aux réparations sur ce point.

- *Le décollement des tablettes en carrelage*

La société SOCIETE1.), sans autrement développer son moyen, indique que le décollement des tablettes en carrelage constituerait un vice apparent et renvoie aux photos 47 et 48 page 21 du rapport ZEIMET.

Il résulte du rapport de l'expert ZEIMET que l'expert a constaté que dans le garage, la tablette en carrelage se décollerait de son support.

L'expert retient des frais de remise en état à hauteur de 65.- euros pour le décollement des tablettes au niveau du garage.

Le tribunal estime qu'il s'agit d'un désordre qui aurait parfaitement pu être décelé au moment de la visite et que celui-ci ne constitue qu'un désordre d'agrément, de sorte qu'au vu des constatations de la société SOCIETE1.), la demande des époux PERSONNE3.) sur ce point est à déclarer non fondée

- *Les prétendues défectuosités des garde-corps*

La société SOCIETE1.) expose que les prétendues défectuosités des garde-corps constituent des déformations uniquement esthétiques, sinon des vices qui étaient visibles et constitueraient de ce chef des vices apparents non couverts par la garantie.

Il résulte du rapport de l'expert ZEIMET que l'expert retient que *« le garde-corps de la terrasse du premier étage montre une stagnation d'eau par manque de pente. Des Contrepentes dans les tôles favorisent la stagnation d'eau et des saletés, voir même l'oxydation. Mouvements dans les capots inox d'habillage des garde-corps-Déformations des tôles habillage. »⁸*

⁷ Page 31 du rapport d'expertise ZEIMET du 12 juillet 2021

⁸ Page 25 du rapport de l'expert ZEIMET du 12 juillet 2021

L'expert retient plus loin dans le cadre de son rapport les éléments suivants : « *garde-corps, terrasse, premier étage : (...) les tôles d'habillage ne sont pas alignées entre elles et ne sont pas esthétiques* »⁹

Le tribunal constate à l'analyse des photos prise par l'expert que les désordres au niveau des garde-corps sur la terrasse étaient visibles à l'œil nu, de sorte qu'il ne s'agit pas d'un vice caché.

La demande des époux PERSONNE3.) est partant à déclarer comme étant non fondée.

- *Quant aux autres vices :*

Le tribunal constate que pour le surplus la société SOCIETE1.) indique uniquement que les prétendus vices allégués par les époux PERSONNE3.) ne rempliraient pas le critère de gravité. Elle cite pour ce faire de la jurisprudence tout en concluant qu'il incomberait aux époux PERSONNE3.) de rapporter la preuve que les vices invoqués rencontrent le caractère légal de gravité.

Le tribunal estime qu'il ne saurait, en l'absence de contestations circonscrites, procéder à une analyse de l'ensemble du rapport d'expertise en lieu et place de la société SOCIETE1.) afin de déceler si oui ou non les vices invoqués par les époux PERSONNE3.) sont cachés, antérieurs et graves.

Le tribunal constate que l'expertise en soi n'est pas critiquée par la société SOCIETE1.).

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 (Cour d'appel, 9^e 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 (Cour d'appel, 2^e chambre, arrêt n° 190/19 du 4 décembre 2019, n° CAL-2018-00741 du rôle).

Le tribunal constate, à titre superfétatoire, qu'il résulte du rapport de l'expert ZEIMET que celui-ci retient de nombreux problèmes, particulièrement au niveau du sous-sol, la cause de l'humidité ascensionnelle est due au fait que les murs sont anciens et datent d'une époque où les étanchéités des murs enterrées et les drainages étaient peu ou pas d'actualité. Les murs auraient été plâtrés (pour certains) ou cachés par des cloisons sèches.

⁹ Page 32 du rapport de l'expert ZEIMET du 12 juillet 2021

L'expert précise également que le plâtre ne serait pas idéal pour enduire des murs enterrés d'une ancienne maison, surtout si la mise en œuvre d'une barrière contre l'humidité n'a pas été réalisée.

L'expert précise encore que *« pour les cloisons sèches posées devant les murs. C'est encore pire, car l'humidité des murs existant est emprisonnée entre le mur et la cloison ne permettant pas une ventilation correcte. L'humidité présente dans les murs se répand également dans les chapes, car elle n'a pas d'autre endroit où se diriger, ce qui peut créer de la calcification des joints comme le montrent les photos dans le rapport. Aucun système de ventilation correct n'est présent dans les caves. Ces remarques valables pour toutes les caves »*¹⁰

Par conséquent, l'existence et la gravité des vices sont démontrés, de sorte qu'il y a lieu d'entériner le rapport d'expertise ZEIMET.

L'expert chiffre les frais de remise en état de l'ensemble des vices à hauteur de 86.901.- euros HTVA.

Le tribunal n'ayant pas fait droit aux demandes relatives aux réglages des stores portant sur un montant 325 .- euros, ni aux frais relatifs à la remise en état de la douche à l'italienne, portant sur un montant de 400.- euros + 260.- euros, ni aux frais de réparation de la tablette de fenêtre du garage à hauteur de 65.- euros, ni au nouvel habillage de pince au niveau du garde-corps, portant sur un montant de 6.250.- euros, il y a lieu de déduire ces sommes et de faire droit à la demande des époux PERSONNE3.) à hauteur du montant de 79.601.- euros (86.901 – 325-400-260-65-6250= 79.601.- euros)

Il y a partant lieu de condamner la société SOCIETE1.) à payer aux époux PERSONNE3.) le montant de 79.601.- euros, avec les intérêts légaux à partir de la signification du présent jugement, jusqu'à solde.

Les époux PERSONNE3.) sollicitent encore la capitalisation des intérêts au vœu de l'article 1154 du Code civil, pour autant qu'ils soient dus pour une année entière.

L'article 1154 du Code civil dispose que *« Les intérêts échus des capitaux peuvent produire des intérêts, ou par une demande judiciaire, ou par une convention spéciale, pourvu que, soit dans la demande, soit dans la convention, il s'agisse d'intérêts dus au moins pour une année entière »*.

La capitalisation des intérêts, encore nommée anatocisme, consiste à admettre que les intérêts dus et non payés s'ajouteront au capital et produiront eux-mêmes intérêts à chaque échéance. Aux termes de l'article 1154 du Code civil, les intérêts échus des capitaux peuvent produire des intérêts, ou par une demande judiciaire, ou par une

¹⁰ Pages 31 et 32 du rapport de l'expert ZEIMET du 12 juillet 2021

convention spéciale pourvu que, soit dans la demande, soit dans la convention, il s'agisse d'intérêts dus au moins pour une année entière.

Il en résulte que la productivité d'intérêts par les intérêts est subordonnée à la condition que la demande en justice ou la convention entre parties aient pour objet des intérêts échus au moins pour une année entière au moment où elles sont faites (Cour, 20 octobre 1999, n° 22593).

Tel n'étant pas le cas en l'espèce, la demande en capitalisation des intérêts légaux n'est pas fondée.

3.4. Quant aux dommages et intérêts pour trouble de jouissance

Les époux PERSONNE3.) sollicitent encore la somme de 30.000.- euros au titre de trouble de jouissance.

En principe, est réparée, au titre de troubles de jouissance, d'une part, la privation effective de la disponibilité de la chose durant son endommagement ou le temps jusqu'à son remplacement, ce qui constitue un préjudice matériel, et, d'autre part, les tracasseries de toutes sortes engendrées par cette indisponibilité et les démarches que la victime doit effectuer pour parvenir à l'effacement de son préjudice, ce qui constitue plutôt un préjudice d'ordre moral difficilement évaluable en argent.

La victime a droit à une indemnité destinée à compenser la privation de jouissance de son immeuble en cas de vices et malfaçons. Encore faut-il qu'elle prouve qu'en raison de telles malfaçons, le bien est temporairement inhabitable, ou que les réparations sont d'une envergure telle que le propriétaire qui continue à y habiter est sérieusement incommodé.

En l'espèce, les époux PERSONNE3.) sollicitent uniquement à être dédommagés sans étayer leur demande et par conséquent ne rapportent pas une quelconque pièce relative à leur préjudice, de sorte qu'il laisse d'être établi.

3.5. Quant au dommage moral :

Les époux PERSONNE3.) sollicitent encore la somme de 20.000.- euros, au titre de dommage moral.

En l'espèce, les époux PERSONNE3.) ne prouvent rien en ce qui concerne leur préjudice moral, de sorte qu'il laisse également d'être établi.

Cependant, les désordres relevés par l'expert ont nécessairement créé des désagréments et tracas dans le chef des époux PERSONNE3.) qui ont été contraints d'entreprendre des démarches afin d'y voir remédier.

Compte tenu des désagréments et tracasseries subis par les époux PERSONNE3.) et les tracasseries liées au redressement des désordres, le tribunal évalue *ex aequo et bono* le montant à allouer au titre de préjudice moral à 2.000.- euros subis par les époux PERSONNE3.).

Il y a partant lieu de condamner la société SOCIETE1.) à payer aux époux PERSONNE3.) le montant de 2.000.- euros, avec les intérêts légaux à partir de la signification du présent jugement, jusqu'à solde.

4. Quant aux demandes accessoires

4.1. Quant aux frais et honoraires d'avocats

les époux PERSONNE3.) demandent la condamnation de la société SOCIETE1.) à leur payer un montant de 23.939,77.- euros au titre de frais et honoraires d'avocat.

A titre subsidiaire et notamment pour le cas où la demande serait à ventiler, il aurait lieu de dire que le montant de 15.082,05.- euros soit 63% de 23.030,77.- euros est à verser à Monsieur PERSONNE1.) et 8.857,72, soit 37% de 23.030,77.- euros à Madame PERSONNE2.).

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^e 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.

Les époux PERSONNE3.) 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 époux PERSONNE3.) restent en défaut de préciser quelle serait la faute reprochée à la société SOCIETE1.).

La demande des époux PERSONNE3.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat est partant à déclarer non fondée.

4.2. Quant à l'indemnité de procédure

Les époux PERSONNE3.) demandent la condamnation de la société SOCIETE1.) à leur payer une indemnité de procédure de 10.000.- euros, sinon subsidiairement à voir condamner la société SOCIETE1.) à payer la somme de 10.000.- euros ventilée comme suit : 6.300.- euros à Monsieur PERSONNE1.) et 3.700.- euros à Madame PERSONNE2.), sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La société SOCIETE1.) demande la condamnation des époux PERSONNE3.) à lui payer une indemnité de procédure de 5.000.- euros, soit 2.500.-euros chacun, sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

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

Au vu de l'issue du litige, la société SOCIETE1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

Le tribunal estime qu'eu égard aux éléments du litige, il serait inéquitable de laisser à la charge des époux PERSONNE3.) les frais non compris dans les dépens exposés par eux.

Il y a donc lieu de condamner la société SOCIETE1.) à leur payer une indemnité de procédure de 4.000.- euros.

3.3.3. Quant à l'exécution provisoire

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 a point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

Lorsque l'exécution provisoire est facultative, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant notamment compte des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages ou inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties (Cour 8 octobre 1974, *Pas.*, 23, p.5).

En l'espèce, aucune des conditions de l'exécution provisoire obligatoire n'est donnée. L'exécution provisoire facultative ne se justifie pas non plus au vu des circonstances de la cause.

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 la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance, y compris les frais d'expertise s'élevant à 8.092,53.- euros, avec distraction au profit de Maître Gérard TURPEL, 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 ;

rejette le moyen tiré de l'exception du libellé obscur soulevé par la société civile immobilière SOCIETE1.). ;

reçoit la demande de PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) en la forme ;

la dit partiellement fondée ;

partant condamne la société civile immobilière SOCIETE1.). à payer à PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) à titre de remise en état des divers vices et malfaçons le montant de 79.601.- euros, avec les intérêts légaux à partir de la signification du présent jugement, jusqu'à solde ;

dit non fondée la demande sur base de l'article 1154 du Code civil ;

condamne encore la société civile immobilière SOCIETE1.). à payer à PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) le montant de 2.000.- euros au titre de préjudice moral, avec les intérêts légaux à partir de la signification du présent jugement, jusqu'à solde ;

dit la demande non fondée pour le surplus ;

déboute PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) de leur demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil ;

déboute la société civile immobilière SOCIETE1.). de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

dit la demande de PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile fondée à hauteur de 4.000.- euros ;

partant condamne la société civile immobilière SOCIETE1.). à payer à PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 4.000.- euros 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 la société civile immobilière SOCIETE1.). aux frais et dépens de l'instance, y compris les frais d'expertise, avec distraction au profit de Maître Gérard TURPEL, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.